

ОАО «Группа Компаний ПИК»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2012 год**

Содержание

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	4
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9-59
Аудиторское заключение	60

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	2012	2011
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	9,076	9,023
Нематериальные активы	16	16,618	26,843
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	9	140	-
Прочие инвестиции		7	8
Отложенные налоговые активы	18	1,537	897
Итого внеоборотных активов		27,378	36,771
Оборотные активы			
Запасы	19	82,318	76,026
Прочие инвестиции		153	291
Налог на прибыль к возмещению		309	1,081
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	11,276	11,731
Денежные средства и их эквиваленты		5,067	2,874
Итого оборотных активов		99,123	92,003
Итого активов		126,501	128,774
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	21	30,843	30,843
Добавочный капитал		(8,424)	(8,424)
Нераспределенная прибыль		(19,544)	(22,706)
Итого собственного капитала, принадлежащего собственникам		2,875	(287)
Неконтролирующая доля участия		470	505
Итого собственного капитала		3,345	218
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	33,014	27,549
Торговая и прочая кредиторская задолженность		212	142
Отложенные налоговые обязательства	18	1,753	1,687
Итого долгосрочных обязательств		34,979	29,378
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	10,197	19,522
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	50,293	54,824
Резервы	24	27,378	24,561
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		309	271
Итого краткосрочных обязательств		88,177	99,178
Итого обязательств		123,156	128,556
Итого собственного капитала и обязательств		126,501	128,774

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 29 апреля 2013 года. От имени руководства отчетность подписал:

 П.А. Поселенов
 Президент

Консолидированный отчет о совокупном доходе

млн руб.	Прим.	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Выручка	6	66,129	45,991
Себестоимость продаж	7	(51,701)	(37,306)
Валовая прибыль		<u>14,428</u>	<u>8,685</u>
Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав, нетто	9	131	2,298
Коммерческие расходы	10	(750)	(624)
Административные расходы	11	(3,503)	(3,487)
Восстановление убытка от обесценения и убытки от обесценения	17	210	2,877
Прочие доходы и расходы, нетто	13	(16)	1,621
Финансовые доходы	12	306	1,600
Финансовые расходы	12	(6,775)	(6,558)
Прибыль до налогообложения		<u>4,031</u>	<u>6,412</u>
Расход по налогу на прибыль	14	(904)	(1,607)
Прибыль и общая совокупная прибыль за год		<u><u>3,127</u></u>	<u><u>4,805</u></u>
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		3,162	4,645
Владельцам неконтролирующей доли участия		(35)	160
Итого совокупной прибыли за год		<u><u>3,127</u></u>	<u><u>4,805</u></u>
Базовая и разводненная прибыль на акцию		<u><u>6.41</u></u>	<u><u>9.42</u></u>

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

млн руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Промежуточный результат		
Остаток по состоянию на 1 января 2011	30,843	(8,424)	(27,351)	(4,932)	345	(4,587)
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	-	4,645	4,645	160	4,805
Остаток по состоянию на 31 декабря 2011	30,843	(8,424)	(22,706)	(287)	505	218
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	-	3,162	3,162	(35)	3,127
Остаток по состоянию на 31 декабря 2012	30,843	(8,424)	(19,544)	2,875	470	3,345

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	2012	2011
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за год	3,127	4,805
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	860	736
Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения, нетто	198	(2,877)
Прибыль от расторжения договоров долгосрочной аренды земельных участков	-	(585)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	(182)	(179)
Убыток от выбытия основных средств	24	39
Убыток от обесценения финансовых активов и резерв по сомнительной задолженности	614	564
Прибыль от продажи инвестиционных прав и дочерних предприятий	(131)	(2,298)
Процентные расходы, включая пени и штрафы к уплате	5,891	4,682
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	270	123
Процентные доходы	(90)	(151)
Расход по налогу на прибыль	904	1,607
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах	11,485	6,466
Уменьшение/(увеличение) запасов	4,190	(9,774)
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	179	748
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(4,626)	610
Увеличение резерва на завершение строительства	2,967	1,319
Денежные средства от/(использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	14,195	(631)
Налог на прибыль уплаченный	(1,255)	(1,529)
Проценты уплаченные	(5,900)	(5,891)
Денежные средства от/(использованные в) операционной деятельности, нетто	7,040	(8,051)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств	39	26
Проценты полученные	41	-
Приобретение основных средств	(865)	(549)
Приобретение инвестиционных прав и прочих нематериальных активов	(1,725)	(1,178)
Выдача займов	(102)	(122)
Поступления от продажи инвестиционных прав	513	3,322
Поступления от выбытия дочерних предприятий	797	-
Погашение займов выданных	28	592
Денежные средства (использованные в)/от инвестиционной деятельности, нетто	(1,274)	2,091
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Получение займов	1,881	17,347
Погашение займов	(5,454)	(12,863)
Денежные средства (использованные в)/от финансовой деятельности, нетто	(3,573)	4,484
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	2,193	(1,476)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	2,874	4,350
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	5,067	2,874

Примечание		стр.
1	Общая информация	8
2	Основные принципы подготовки финансовой отчетности	8
3	Основные положения учетной политики	10
4	Определение справедливой стоимости	28
5	Операционные сегменты	30
6	Выручка	33
7	Себестоимость продаж	34
8	Затраты на персонал	34
9	Прибыль и убыток от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав	34
10	Коммерческие расходы	35
11	Административные расходы	35
12	Финансовые доходы и расходы	35
13	Прочие доходы и расходы	36
14	Расход по налогу на прибыль	36
15	Основные средства	38
16	Нематериальные активы	39
17	Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов	41
18	Отложенные налоговые активы и обязательства	43
19	Запасы	44
20	Торговая и прочая дебиторская задолженность	44
21	Собственный капитал	45
22	Кредиты и займы	45
23	Торговая и прочая кредиторская задолженность	48
24	Резервы	48
25	Финансовые инструменты	49
26	Принятые обязательства	54
27	Условные активы и обязательства	55
28	Операции со связанными сторонами	57
29	Основные дочерние предприятия	58
30	События после отчетной даты	58
31	Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	59

1 Общая информация

(a) Организационная структура и виды деятельности

В состав ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят открытые и закрытые акционерные общества, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, и общества, зарегистрированные на Кипре, в Нидерландах и на Британских Виргинских Островах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. С 1 июня 2007 года акции Компании котируются на Лондонской фондовой бирже (в форме глобальных депозитарных расписок), торговой площадке Российской торговой системы (РТС) и на Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ).

Компания зарегистрирована по адресу: 123001 Москва, ул. Баррикадная, 19, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций. В 2012 и 2011 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2012 года Инвестиционная Группа «Нафта Москва» и ее конечный бенефициарный собственник, господин С.А. Керимов, контролировали приблизительно 38,3% обыкновенных акций Компании.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно на территории Российской Федерации. Соответственно, Группа работает на российском экономическом и финансовом рынках, которые демонстрируют признаки развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговая система Российской Федерации постоянно уточняются и совершенствуются, однако во многих случаях их положения допускают различные толкования и подвержены частым изменениям, что наряду с другими правовыми и налогово-бюджетными ограничениями усугубляет трудности, стоящие перед организациями, ведущими свою деятельность в России. Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий хозяйствования на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Дальнейшие изменения в экономической ситуации могут отличаться от оценки руководства.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и требованиями Федерального закона 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

(b) Основа подготовки и принципы оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Инвестиций, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, которые отражены по справедливой стоимости;
- основных средств, которые были переоценены с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2004 года в рамках перехода на МСФО;

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Компании и ее дочерних предприятий и валюты представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

(d) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 17 «Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов»;
- примечание 20 «Торговая и прочая дебиторская задолженность»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 27 «Условные активы и обязательства».

Информация о суждениях и основных сферах, требующих оценки неопределенности, с которыми связан значительный риск того, что в следующем финансовом году потребуются внесение существенных корректировок, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 17 «Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов»;
- примечание 24 «Резервы».

(e) Реклассификация расходов

С целью обеспечить сопоставимость с данными текущего периода расходы в сумме 718 миллионов рублей были реклассифицированы из категории общехозяйственных и административных расходов в категорию себестоимости реализованной продукции, что отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011 года.

3 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса отражаются по методу приобретения по состоянию на дату совершения соответствующего приобретения, которая также является датой передачи Группе контроля. Под контролем понимается правомочность устанавливать финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, если лежащие в их основе инструменты могут быть исполнены в текущий момент времени.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения как:

- суммарную величину справедливой стоимости переданного возмещения и
- признанной стоимости всех неконтролирующих долей участия в объекте приобретения плюс
- если сделка по объединению бизнеса проводится в несколько этапов, справедливая стоимость существующей доли участия в объекте приобретения за вычетом
- нетто-величины (как правило, справедливой стоимости), признанной в отношении идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, прибыль от выгодной покупки незамедлительно признается в составе прибыли или убытка за период.

В состав переданного возмещения не включаются платежи, которые фактически представляют собой осуществление расчетов по взаимоотношениям между покупателем и приобретаемым предприятием, существовавшим до сделки по объединению бизнеса. Указанные суммы обычно признаются в составе прибыли или убытка за период.

Затраты по сделке, помимо относящихся к выпуску долговых или долевых ценных бумаг, которые Группа понесла в рамках сделки по объединению бизнеса, относятся на расходы по мере их возникновения.

Все суммы условного возмещения, подлежащие уплате, признаются по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицировано как часть собственного капитала, его повторная оценка не проводится, а выплаченные суммы отражаются в составе собственного капитала. В иных случаях последующие изменения

справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Учет сделок по приобретению неконтролирующих долей участия

Сделки по приобретению неконтролирующих долей участия учитываются как сделки с владельцами долей, выступающими в качестве именно собственников; соответственно, по результатам таких сделок признание гудвилла не производится. Корректировки неконтролирующих долей участия по результатам сделок, не приводящих к утрате контроля, рассчитываются пропорционально величине чистых активов дочернего предприятия, принадлежащих владельцам соответствующих долей.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних предприятий включается в консолидированную финансовую отчетность с даты фактического установления такого контроля до даты его фактического прекращения. В отдельных случаях в учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения с целью приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

Приобретение контрольных пакетов акций предприятий, в которых не осуществляется постоянная деятельность и отсутствуют активы, управление которыми осуществляется с целью получения инвестиционного дохода, отражается в учете как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами на основании их справедливой стоимости.

(iv) Утрата контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(v) Инвестиции в ассоциированные предприятия (объекты инвестирования, учитываемые методом долевого участия)

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает существенное влияние, но не контролирует их. Считается, что значительное влияние имеет место, если Группа владеет от 20% до 50% прав голосования в другом предприятии.

Инвестиции в ассоциированные предприятия учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по фактической стоимости. Фактическая стоимость инвестиции включает затраты, связанные с осуществлением соответствующей сделки.

Начиная с момента возникновения существенного влияния и до даты его прекращения, в консолидированной финансовой отчетности отражается доля Группы в доходах и расходах, а также в изменениях собственного капитала объектов инвестирования, учитываемых методом

долевого участия, после внесения корректировок, необходимых для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы.

Когда доля Группы в убытках превышает долю ее участия в объекте инвестирования, учитываемом методом долевого участия, балансовая стоимость такой доли участия (включая все долгосрочные инвестиции) уменьшается до нуля и признание дальнейших убытков прекращается, за исключением сумм в пределах имеющихся у Группы обязательств и сумм выплат, произведенных от имени или по поручению объектов инвестирования.

(vi) *Операции, исключаемые при консолидации*

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части необесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) *Операции в иностранной валюте*

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту предприятий Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющихся в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода.

(c) *Финансовые инструменты*

(i) *Непроизводные финансовые инструменты*

В состав непроизводных финансовых инструментов входят инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Первоначально Группа признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их получения, возникновения и размещения соответственно. Все прочие финансовые активы (включая активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период) первоначально признаются по фактической

стоимости на дату совершения сделки купли-продажи, на которую Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива только когда истекает срок действия договорных прав на денежные потоки от использования такого актива или она передает другой стороне права на получение договорных денежных потоков в ходе сделки, при которой происходит передача всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на такой актив. Любая доля участия в переданных финансовых активах, возникающая у Группы или оставшаяся за ней, признается как отдельный актив или обязательство.

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных сумм и намеревается либо произвести расчет по сальдированной сумме, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Группа классифицирует непроемкие финансовые активы в следующие категории: финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от обесценения.

В категорию займов и дебиторской задолженности входят следующие классы активов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. примечание 20), займы выданные (см. примечание 22).

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроемкие финансовые активы, которые были определены в указанную категорию при первоначальном признании или не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. примечание 3(i)) и положительных и отрицательных курсовых разниц по долговым инструментам, имеющимся в наличии для продажи (см. примечание 3(b)), признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. При прекращении признания инвестиции или при ее обесценении сумма общей прибыли или убытка, накопленная в составе собственного капитала, списывается и переносится в состав прибыли или убытка за период. Долевые инструменты,

не имеющие биржевых котировок, справедливая стоимость которых не может быть определена с достаточной степенью точности. отражаются по их фактической стоимости.

В состав финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, входят долевые и долговые ценные бумаги.

(ii) *Непроизводные финансовые обязательства*

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату их эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, на которую Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных сумм и намеревается либо произвести расчет по сальдированной сумме, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в составе категории прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, которая уменьшается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания указанные финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав прочих финансовых обязательств входят кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

В целях подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

(d) *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются без учета налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

Выкуп собственных акций, продажа и повторный выпуск акций (собственных акций)

При выкупе собственных акций, отраженных в составе собственного капитала, сумма уплаченного возмещения, включающая затраты, непосредственно связанные с этой сделкой, отражается за вычетом налогового эффекта и признается как уменьшение собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции в портфеле и отражаются в составе резерва на выкуп собственных акций. При последующей продаже или повторном размещении собственных акций полученное возмещение признается как прирост собственного капитала, а соответствующая прибыль или убыток по результатам сделки представляются в составе эмиссионного дохода.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств на дату перехода на МСФО, т. е. на 1 января 2004 года, была определена исходя из их справедливой стоимости на указанную дату.

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) хозяйственным способом, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Приобретенное программное обеспечение, являющееся неперенным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в стоимости такого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период. При продаже переоцененных активов все суммы, отраженные в составе резерва по переоценке, переносятся на счет нераспределенной прибыли.

(ii) Последующие затраты

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, признаются в балансовой стоимости такого объекта, если существует вероятность получения Группой будущих экономических выгод при дальнейшем использовании компонента и его стоимость можно надежно оценить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Расходы по текущему техническому обслуживанию и ремонту объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(iii) Амортизация

Амортизация на объекты основных средств начисляется с даты их установки и готовности к эксплуатации; на объекты основных средств, возведенных хозяйственным способом, – с даты окончания их производства/строительства/возведения и готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендные активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов –

срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на землю не начисляется.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- здания 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- производственный и хозяйственный инвентарь 5–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(f) Нематериальные активы

(i) Гудвилл

Гудвилл (отрицательный гудвилл), который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвилла при первоначальном признании рассматриваются в примечании 3(а)(i).

Последующая оценка

Гудвилл отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвилл, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

(ii) Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты на инвестиционные права по проектам, в которых Группа участвует не в качестве заказчика и/или застройщика, а в качестве инвестора или соинвестора, и передает инвестиционные права в качестве вноса по договорам инвестирования и соинвестирования, отражаются в составе запасов (см. примечание 3(h) далее).

(iii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iv) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(v) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвилла, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и сравнительный периоды составляют 3–10 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(g) Арендованные активы

Аренда, по условиям которой к Группе переходят все риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда (лизинг). При первоначальном признании арендованный актив отражается по наименьшей из двух величин – его справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей. После первоначального признания актив учитывается в соответствии с применимыми принципами учетной политики.

Прочие виды аренды представлены операционной арендой; активы, используемые в рамках договоров операционной аренды, в отчете о финансовом положении Группы не отражены.

(h) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Группа заключает с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Согласно указанным договорам инвестирования Группа должна:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т. д. Понесенные расходы и принятые обязательства представляются на валовой основе в отчете о финансовом положении;
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места;
- заключать с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (как описано в примечании 3(e)(ii)), затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(i) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Оценка финансового актива, не оцениваемого по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, проводится на каждую отчетную дату с целью выявления объективных признаков обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после его первоначального признания произошло событие, повлекшее убыток, и что это событие оказало отрицательное влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от

использования данного актива, величину которых можно оценить с достаточной степенью точности.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное неисполнение должниками своих обязательств, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, неблагоприятные изменения в платежеспособности заемщиков или эмитентов в составе Группы экономические условия, приводящие к неисполнению должниками своих обязательств, либо исчезновение действующего рынка для какой-либо ценной бумаги. Объективным свидетельством обесценения инвестиции в долевою ценную бумагу также является ситуация, когда фактическая стоимость такой инвестиции на протяжении длительного времени существенно превышает ее справедливую стоимость.

Займы и дебиторская задолженность, инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до срока погашения

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и на уровне портфеля. Все значительные по отдельности суммы займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Если выясняется, что обесценение проверенных в индивидуальном порядке значительных статей займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, не является существенным, для проверки на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не зафиксировано, их объединяют в портфель. Займы, статьи дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, величина которых не является по отдельности значительной, оцениваются на предмет обесценения в совокупности путем объединения в портфель тех займов, статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, которые имеют сходные характеристики риска.

При оценке на предмет обесценения в составе группы (портфеля) Группа анализирует совокупность данных за прошлые периоды, характеризующих вероятность дефолта, сроки возмещения и суммы понесенных убытков, с учетом профессионального суждения руководства на предмет того, приведут ли существующие экономические условия и условия кредитных договоров к тому, что суммы фактических убытков будут меньше или будут превышать суммы убытков, отраженные в прошлых периодах.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между его балансовой стоимостью и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с применением первоначальной эффективной ставки процента по данному активу. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости займов и дебиторской задолженности или инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения. Расходы по уплате процентов по заемным средствам на приобретение обесценившихся активов продолжают отражаться путем высвобождения дисконта. Если в результате какого-либо события после отчетной даты произойдет уменьшение суммы убытка от обесценения, величина такого уменьшения сторнируется в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Убытки от обесценения финансовых активов, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством реклассификации в состав прибыли или убытка за период суммы убытков, накопленных в резерве изменений справедливой стоимости в составе собственного капитала. Этот накопленный убыток от обесценения, который реклассифицируется из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка за период, представляет собой разницу между стоимостью приобретения соответствующего актива (за вычетом выплат основной суммы и начисленной амортизации) и его текущей справедливой стоимостью (за вычетом всех убытков от обесценения, ранее признанных в составе прибыли или убытка за период). Изменения, возникшие в начисленных резервах под обесценение в связи с применением метода эффективной ставки процента, отражаются как элемент процентных доходов. Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, возрастает и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка за период, списанная на убыток сумма восстанавливается и признается в составе прибыли или убытка за период. При этом любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов. Для гудвилла и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования или еще не готовых к эксплуатации, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Возмещаемая величина актива или ЕГДП определяется по наибольшей из двух величин – потребительной стоимости или справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже. При определении потребительной стоимости ожидаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, присущих данному активу или ЕГДП. Для целей проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в минимальную по размеру группу активов, генерирующую приток денежных средств в результате их дальнейшего использования, который не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или ЕГДП. При тестировании на предмет обесценения в рамках операционных сегментов гудвилл относится к единицам, находящимся на самом нижнем уровне в организационной структуре предприятия из тех, на которых осуществляется контроль за ним для внутренних управленческих целей. Гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса. Группа относит к тем группам ЕГДП, которые, как ожидается, получают выгоду от синергетического эффекта в результате объединения бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств и используются для генерирования будущих потоков денежных средств несколькими ЕГДП. Часть корпоративных активов относится к ЕГДП только если существует обоснованная база для последовательного отнесения таких активов к выделенным ЕГДП и тестируется на

предмет выявления признаков обесценения в рамках тестирования той ЕГДП, к которой корпоративные активы могут быть отнесены на обоснованной и последовательной основе.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвилла не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

(j) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

План с установленными взносами представляет собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым предприятие производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывали услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования или участия в прибыли, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(iii) Вознаграждения на основе акций

На дату предоставления работникам вознаграждений на основе акций справедливая стоимость таких вознаграждений признается как расходы на персонал с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода, когда работники получают безусловно реализуемое право на указанные вознаграждения. Сумма, признанная в качестве расхода, корректируется с целью отразить количество вознаграждений, которые должны удовлетворять условию о наличии определенного стажа работы и условию, не связанному с

показателями состояния рынка, с тем чтобы сумма, которая будет признана в качестве расхода в конечном итоге, рассчитывалась исходя из количества вознаграждений, удовлетворяющих перечисленным выше условиям на дату возникновения безусловного права на их получение. Справедливая стоимость вознаграждений на основе акций с условиями, не означающими перехода безусловно реализуемого права, должна определяться на дату возникновения права на их получение с учетом всех таких условий, при этом сверка расходов между прогнозируемым и фактическим результатом не проводится.

С учетом права на получение прибыли от увеличения стоимости акций справедливая стоимость суммы, подлежащей выплате работникам по сделкам, предусматривающим осуществление расчетов денежными средствами, признается как расход (с соответствующим увеличением величины обязательства) в течение периода, в котором работники получают безусловно реализуемое право на вознаграждение. Сумма обязательства переоценивается на каждую отчетную дату и на дату расчета. Все изменения справедливой стоимости обязательства признаются в составе прибыли или убытка за период в качестве расходов на персонал.

(k) Резервы

Резерв отражается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Изменение дисконтированной величины, вызванное уменьшением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

(i) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин – ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Как описано выше в примечании 3(h), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир безвозмездно передается местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность

строительства жилых домов. В других случаях Группа заключает соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

(iii) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(I) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Момент перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, зависит от конкретных условий каждого договора купли-продажи. При реализации объекта недвижимости переход, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после приемки дома госкомиссией, выручка от реализации признается незамедлительно.

Выручка от реализации недвижимости отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно согласно фактическому объему выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика. Группа создает резерв под

убытки по незакрытым договорам в тех периодах, в которых соответствующие убытки были идентифицированы.

Выручка дочерних предприятий от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим предприятиям Группы, осуществляющим функции инвестора или соинвестора, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

(iii) Прочая выручка

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

(m) Прочие расходы

(i) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе за период равномерно на всем протяжении срока действия договора аренды. Полученные льготы по аренде признаются в качестве неотъемлемой части общей суммы арендных платежей в течение всего срока действия договора аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды (лизинга) распределяются между финансовыми расходами и уменьшением оставшейся суммы обязательства. Финансовые расходы распределяются по каждому периоду в течение срока действия договора аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

(ii) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы, которые рассчитаны не только на ее сотрудников, но и на других граждан, указанные отчисления отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(n) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам (включая финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи), доход в форме дивидендов, прибыль от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и прибыль от переоценки до справедливой стоимости любой доли участия в объекте приобретения, существовавшей до совершения сделки по объединению бизнеса. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента. Доход в форме дивидендов признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа (такой датой в случае с котируемыми ценными бумагами является экс-дивидендная дата).

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, дивиденды по привилегированным акциям, классифицированные в качестве обязательств, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов (помимо торговой дебиторской задолженности).

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-либо образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает такие затраты по займам в себестоимость возведенных объектов, а списывает их по мере возникновения.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(о) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства

путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив отражается в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в какой уже не существует вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от их реализации.

(р) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом. В состав таких акций входят конвертируемые облигации и опционы на покупку акций, предоставленные работникам.

(q) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются президентом Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов (см. примечание 5).

Результаты деятельности сегмента, передаваемые президенту Группы, включают статьи, непосредственно относимые к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи включают в основном общие (корпоративные) активы головного офиса Группы, его расходы, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

Капиталовложения в рамках сегмента представляют собой общую сумму расходов в течение отчетного периода на приобретение объектов основных средств и нематериальных активов, помимо гудвилла.

(r) Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2012 года и их требования не учитывались при подготовке данной

консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Остальные части данного стандарта ожидаются к выпуску в 2013 году. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта.
- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.) «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКР-12 «Консолидация предприятия специального назначения». Стандарт МСФО (IFRS) 10 предусматривает применение единой модели контроля, в том числе к предприятиям, которые в настоящее время относятся к сфере действия ПКР-12 «Консолидация – предприятия специального назначения». В рамках новой трехступенчатой модели контроля считается, что инвестор контролирует объект инвестирования в том случае, если он подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода через свои полномочия, а также имеется связь между полномочиями и доходом. Процедуры консолидации остались теми же, что и в МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.). В тех случаях, когда переход на МСФО (IFRS) 10 не приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, никаких корректировок в учете при первоначальном применении этого стандарта не требуется. Когда же переход на МСФО (IFRS) 10 приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, применение нового стандарта может быть полностью ретроспективным, т.е. может применяться с даты получения или потери контроля, или же, в случае практической неосуществимости такого подхода, ограничено ретроспективным, т.е. может применяться с начала самого раннего из периодов, в отношении которого такое применение осуществимо, в том числе с начала отчетного периода.
- МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт содержит требования в части раскрытия информации предприятиями, имеющими участие в дочерних, совместных, ассоциированных предприятиях или в неконсолидируемых структурированных предприятиях. Участие определяется широко, как предусмотренное или не предусмотренное договором участие, которое подвергает предприятие риску, связанному с переменным доходом, зависящим от результатов деятельности другого предприятия. Расширенные и новые требования по раскрытию информации нацелены на то, чтобы пользователи финансовой отчетности предприятия имели возможность на основе этой информации оценить характер рисков,

связанных с участием этого предприятия в других предприятиях, а также влияние, которое такое участие оказывает на финансовое положение, финансовые результаты деятельности предприятия и его потоки денежных средств.

- МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт представляет собой единый источник указаний по оценке справедливой стоимости, который заменяет соответствующие указания, содержащиеся во многих отдельных стандартах МСФО. В нем представлены пересмотренное определение справедливой стоимости, принципиальные подходы к оценке справедливой стоимости и требования в отношении раскрытия информации о справедливой стоимости. Новый стандарт не вводит новых требований к оценке активов и обязательств по справедливой стоимости, и не устраняет некоторые, вызванные практическими соображениями исключения из правил оценки справедливой стоимости, предусмотренные в настоящее время в некоторых стандартах. Данный стандарт применяется перспективно, предусмотрена возможность его досрочного применения. Раскрытие сравнительной информации не требуется в отношении периодов, предшествующих дате первоначального применения этого нового стандарта.
- Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление статей прочего совокупного дохода». Поправка требует, чтобы предприятие представляло статьи прочего совокупного дохода, которые в будущем могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка, отдельно от тех статей, которые никогда не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка. Кроме того, в соответствии с поправкой изменено название отчета о совокупном доходе на отчет о прибылях и убытках и прочего совокупного дохода. Однако допускается использование других названий. Поправка подлежит ретроспективному применению для отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 года, разрешается досрочное применение.
- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного Проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2013 года.

4 Определение справедливой стоимости

Ряд принципов учетной политики Группы и правил раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Допущения, использованные при определении справедливой стоимости, при необходимости раскрываются более подробно в примечаниях, относящихся к соответствующему активу или обязательству.

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, отраженных по результатам сделки по объединению бизнеса, определена на основе рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян (после надлежащего изучения рынка) по состоянию на дату проведения оценки в результате сделки между осведомленными, не зависящими друг от друга покупателем и продавцом, желающими совершить такую сделку и действующими не по принуждению. Справедливая стоимость установок, оборудования, производственного и хозяйственного инвентаря определяется на основе рыночного и

затратного методов с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты (при наличии таковых).

При отсутствии текущих рыночных цен справедливая стоимость основных средств в основном определялась по методу стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предусматривает оценку затрат, необходимых для воспроизведения или замены основных средств, скорректированных с учетом физического, функционального, экономического и морального износа.

(b) Нематериальные активы

Справедливая стоимость патентов и товарных знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определялась исходя из дисконтированных расчетных сумм роялти, необходимости в уплате которых не возникало по причине наличия права собственности на указанные патенты и товарные знаки. Справедливая стоимость клиентской базы, приобретенной в результате сделки по объединению бизнеса, определялась по методу избыточных доходов на протяжении ряда периодов, в соответствии с которым оценка актива производится после вычета справедливой доли прибыли от использования всех прочих активов, которые участвуют в генерировании соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость прочих нематериальных активов определялась на основе дисконтированных денежных потоков, которые предположительно должны быть получены в результате использования и последующей продажи этих активов.

(c) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определялась исходя из предполагаемой цены продажи в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и продажу и с учетом обоснованной нормы прибыли для покрытия затрат, связанных с доведением запасов до эксплуатационной готовности и их продажей.

(d) Долевые и долговые ценные бумаги

Справедливая стоимость долевых и долговых ценных бумаг определяется на основании их биржевых котировок (цены предложения) на момент закрытия торгов по состоянию на отчетную дату. При отсутствии биржевых котировок справедливая стоимость определяется с использованием соответствующего метода оценки. При оценке справедливой стоимости применялся сравнительный подход с использованием рыночных мультипликаторов и метод дисконтированных денежных потоков, при котором справедливая стоимость определяется как приведенная стоимость ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до срока погашения, определялась исключительно для целей раскрытия информации.

(e) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением задолженности по объектам незавершенного строительства, определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определена для целей раскрытия информации.

(f) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, определяемая для целей раскрытия информации, рассчитывается исходя из приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме долга и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента на отчетную дату. Рыночная ставка процента по операциям финансовой аренды (лизинга) определена на основании аналогичных договоров аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- *Девелоперско-риелторский сегмент:* реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, выполнение строительных работ и осуществление деятельности по управлению проектом, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей;
- *Строительный сегмент:* подрядные работы, производство и сборка панельных зданий и прочие смежные виды деятельности;
- *Промышленный сегмент:* производство железобетонных панелей, оконных рам и иных строительных конструкций и материалов;
- *Прочие виды деятельности:* техническое обслуживание объектов недвижимости, транспортные услуги и иные виды деятельности.

Между девелоперско-риелторским, строительным и промышленным сегментами налажено взаимодействие по нескольким направлениям. Взаимодействие осуществляется в сфере предоставления услуг по строительству в процессе возведения объектов недвижимости и в сфере производства строительных конструкций и материалов.

В 2012 году Руководство Группы решило внести изменения в управленческую учетную политику и процедуры для целей сближения с МСФО. Сопоставимая информация за 2011 год была приведена в соответствие с внесенными изменениями.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа валовой прибыли сегментов, отраженной во внутренних отчетах, которые представляются для изучения президенту Группы. Для оценки результатов используется показатель валовой прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

(i) **Прибыли и убытки сегментов**

млн руб.	Девелоперско-риелторский сегмент		Строительный сегмент		Промышленный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Выручка от продаж внешним покупателям	55,355	35,114	6,023	5,750	2,910	2,218	1,786	3,694	66,074	46,776
Выручка от продажи между сегментами	5,959	-	12,787	16,202	1,356	2,663	447	1,960	20,549	20,825
Итого выручка отчетного сегмента	61,314	35,114	18,810	21,952	4,266	4,881	2,233	5,654	86,623	67,601
Валовая прибыль/(убыток)	13,756	6,249	1,305	825	467	221	(269)	723	15,259	8,018

(ii) **Информация о географических сегментах**

Управление деятельностью девелоперско-риелторского, промышленного, строительного и прочего сегментов осуществляется на единой основе; деятельность в рамках перечисленных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуется «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что выручка девелоперско-риелторского сегмента от продаж внешним покупателям показана исходя из географического расположения объектов строительства.

	<u>2012</u> млн руб.	<u>2011</u> млн руб.
Москва	22,776	14,929
Московская область	27,937	15,840
Прочие регионы России	4,642	4,345
	<u>55,355</u>	<u>35,114</u>

(iii) **Сверка показателей выручки, прибыли или убытков отчетных сегментов**

	<u>2012</u> млн руб.	<u>2011</u> млн руб.
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	86,623	67,601
Выручка предприятий, не включенных в состав отчетных сегментов	-	93
Исключение операций между сегментами	(20,549)	(20,825)
Прочие статьи	55	(878)
Консолидированная выручка	<u>66,129</u>	<u>45,199</u>
Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения		
Валовая прибыль сегментов	15,259	8,018
Прибыль предприятий, не включенных в состав отчетных сегментов	-	603
Временные разницы, связанные с признанием затрат	(823)	-
Прочие статьи	(8)	64
Консолидированная валовая прибыль	<u>14,428</u>	<u>8,685</u>
Нераспределяемые суммы		
Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав, нетто	131	2,298
Коммерческие расходы	(750)	(624)
Административные расходы	(3,503)	(3,487)
Восстановление убытка от обесценения и убытки от обесценения	210	2,877
Прочие доходы и расходы, нетто	(16)	1,621
Финансовые доходы	306	1,600
Финансовые расходы	(6,775)	(6,558)
Консолидированная прибыль до налогообложения	<u>4,031</u>	<u>6,412</u>

(iv) **Крупнейшие покупатели**

В 2012 и 2011 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

6 Выручка

	<u>2012</u> млн руб.	<u>2011</u> млн руб.
Выручка от реализации квартир	54,764	35,245
Выручка от оказания услуг по строительству	5,940	5,179
Выручка от реализации строительных материалов, прочая	<u>5,425</u>	<u>5,567</u>
	<u>66,129</u>	<u>45,991</u>

(a) **Выручка от реализации квартир**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Завершенные строительные объекты		
Здания, шт	47	45
Продаваемая площадь, тыс. кв. м	710	494
Подземные гаражи, шт	7	3
Отдельно стоящие гаражи, шт	-	5
Продаваемые парковочные места, шт	<u>1,591</u>	<u>2,365</u>
Продажа площадей		
Проданные площади в зданиях, завершенных в текущем периоде, тыс. кв. м	561	412
Проданные площади в зданиях, завершенных в прошлых периодах, тыс. кв. м	<u>81</u>	<u>100</u>
	642	512
Количество проданных парковочных мест в зданиях, завершенных в текущем периоде	<u>775</u>	<u>681</u>

По результатам реализации квартир физическим лицам Группа признала выручку в сумме 50,493 миллионов рублей (в 2011 году: 30,855 миллионов рублей). В соответствии с условиями договоров покупатели имеют право расторгать сделки вплоть до момента подписания акта приема-передачи. Как показывает опыт предыдущих периодов, доля сделок, расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, существенно меньше 1%. Таким образом, Группа признавала выручку от продажи в полном объеме без отражения резерва по отказам от покупки квартир. В случае если фактическая доля отказов составляла бы 1%, выручка за 2012 год снизилась бы приблизительно на 505 миллионов рублей (за 2011 год: на 309 миллионов рублей).

В 2012 году выручка от продажи квартир в счет погашения кредиторской задолженности за полученные товары и услуги составила 4,271 миллионов рублей (в 2011 году: 4,390 миллионов рублей).

7 Себестоимость продаж

	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Себестоимость проданных объектов недвижимости	41,924	28,445
Расходы по строительным услугам	5,168	4,337
Себестоимость строительных материалов и прочих продаж	4,609	4,524
	51,701	37,306

8 Затраты на персонал

	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Заработная плата	4,502	4,472
Социальные выплаты и отчисления	1,128	881
	5,630	5,353

9 Прибыль и убыток от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав**(а) Выбытие дочерних предприятий и инвестиционных прав в 2012 году*****Продажа долей в Закрытых Паевых Инвестиционных Фондах Недвижимости (ЗПИФ)***

В 2011 году Группа начала формировать специальные юридические структуры, составной частью которых является ЗПИФ, для консолидации активов коммерческой недвижимости, расположенной на первых этажах жилых зданий, построенных Группой. Данные структуры разработаны с целью привлечения покупателей, желающих инвестировать в арендный бизнес.

В 2012 году Группа продала 75% долей в двух фондах, контролирующих 5,636 квадратных метров недвижимости за вознаграждение в размере 797 миллионов рублей. Финансовый результат от продажи в размере 19 миллионов рублей включен в прибыли и убытки.

Оставшиеся 25% долей отражены по справедливой стоимости как инвестиции, учитываемые методом долевого участия, на 31 декабря 2012 года, так как контроль над ними был утрачен.

Продажа земельных участков в Московской области

В июне 2012 года Группа продала земельный участок, расположенный на юге Московской области, за вознаграждение в сумме 400 миллионов рублей и признала прибыль в сумме 13 миллионов рублей.

(б) Выбытие дочерних предприятий и инвестиционных прав в 2011 году

В январе 2011 года Группа продала свою долю участия в следующих юридических лицах, которые представляли собой долю Группы в проекте «Парк-Сити»: ООО «ПИК-Инвест», Porgots Ltd, ЗАО «КРПТ». Земельный участок находится в центре Москвы.

В июле 2011 года Группа продала 100% акций ЗАО «Очаковский ЖБК», которому принадлежали инвестиционные права на земельный участок, выделенный под жилищное строительство на юге Москвы.

В декабре 2011 года Группа продала 100% долей участия в предприятии, владевшем участком земли в г. Королев, Московской области.

млн руб.	ЗАО «Очаковский ЖБК»	Проект «Парк- Сити»	Земельный участок в г. Королеве	Всего
Инвестиционные права	-	-	(219)	(219)
Объекты инвестирования, учитываемые методом долевого участия	-	(1,752)	-	(1,752)
Запасы	(4,800)	(1,269)	-	(6,069)
Краткосрочные обязательства	3,627	1,249	-	4,876
Чистые идентифицируемые активы	(1,173)	(1,772)	(219)	(3,164)
Возмещение полученное/ к получению	2,987	1,720	755	5,462
Чистая прибыль/(убыток) от выбытия	1,814	(52)	536	2,298

10 Коммерческие расходы

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Заработная плата	295	253
Расходы на рекламу	347	294
Прочие коммерческие расходы	108	77
	750	624

11 Административные расходы

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Заработная плата	1,948	1,829
Консультационные и иные услуги	850	660
Амортизация	214	248
Прочие административные расходы	491	750
	3,503	3,487

12 Финансовые доходы и расходы

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Финансовые доходы		
Проценты к получению	90	151
Сторно начисленных штрафов банкам	-	1,189
Прибыль по курсовым разницам	182	179
Прочие финансовые доходы	34	81
	306	1,600

	2012	2011
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Финансовые расходы		
Расходы на проценты	(5,891)	(5,871)
Убыток от обесценения финансовых активов	(614)	(564)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	(270)	(123)
	<u>(6,775)</u>	<u>(6,558)</u>

13 Прочие доходы и расходы

	2012	2011
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные	145	473
Восстановление НДС, начисленного в предыдущих периодах	-	448
Влияние расторжения договоров долгосрочной аренды земельных участков	-	585
Прочие доходы и расходы	(161)	115
	<u>(16)</u>	<u>1,621</u>

14 Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль составил:

	2012	2011
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(1,259)	(550)
Корректировки предыдущих периодов	(290)	88
Сторнированный/(признанный) налоговый резерв, нетто	71	(1,554)
	<u>(1,478)</u>	<u>(2,016)</u>
 Отложенный налоговый кредит		
Возникновение и обратная корректировка временных разниц	574	409
	<u>574</u>	<u>409</u>
	<u>(904)</u>	<u>(1,607)</u>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль - это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2011 году: 20%). Дочерние предприятия, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 10%.

Ниже приводится сверка суммы, рассчитанной по применимой налоговой ставке, и суммы фактических расходов по налогу на прибыль:

	2012		2011	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	4,031	100	6,412	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(806)	20	(1,282)	20
Чистое влияние непризнанных отложенных налоговых активов	87	2	(220)	(3)
Корректировки предыдущих периодов	(290)	(7)	88	1
Необлагаемые доходы/(расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль)	(159)	(4)	1,477	23
Признание ранее непризнаваемых налоговых убытков	202	5	-	-
Налоговый резерв за вычетом сторнированных сумм	71	2	(1,554)	(24)
Влияние налогообложения прибыли по более низкой ставке	(9)	-	(116)	(2)
	(904)	22	(1,607)	25

15 Основные средства

млн руб.	Здания	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно-первоначальная стоимость					
На 1 января 2011 года	10,536	3,069	1,112	382	15,099
Поступления	-	-	-	792	792
Выбытия	(93)	(50)	(223)	(15)	(381)
Реклассификация	336	268	87	(691)	-
На 31 декабря 2011 года	10,779	3,287	976	468	15,510
Поступления	-	-	-	1,014	1,014
Выбытия	(81)	(61)	(48)	(110)	(300)
Реклассификация	152	533	75	(760)	-
На 31 декабря 2012 года	10,850	3,759	1,003	612	16,224
Накопленная амортизация и убытки от обесценения					
На 1 января 2011 года	(3,164)	(1,830)	(631)	(22)	(5,647)
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(726)	-	-	-	(726)
Восстановление убытка от обесценения	394	105	5	-	504
Начисленная амортизация	(367)	(272)	(97)	-	(736)
Выбытия	18	25	75	-	118
На 31 декабря 2011 года	(3,845)	(1,972)	(648)	(22)	(6,487)
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(83)	-	-	-	(83)
Восстановление убытка от обесценения	42	19	17	-	78
Восстановление убытка от обесценения по выбывшим объектам	1	4	3	-	8
Начисленная амортизация	(377)	(336)	(104)	-	(817)
Выбытия	24	50	79	-	153
Реклассификация	(22)	-	-	22	-
На 31 декабря 2012 года	(4,260)	(2,235)	(653)	-	(7,148)
Остаточная стоимость					
На 1 января 2011 года	7,372	1,239	481	360	9,452
На 31 декабря 2011 года	6,934	1,315	328	446	9,023
На 31 декабря 2012 года	6,590	1,524	350	612	9,076

(a) Обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2012 года основные средства балансовой стоимостью 2,684 миллионов рублей (в 2011 году: 2,847 миллионов рублей) были переданы в залог в обеспечение банковских кредитов (см. примечание 22).

(b) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 566 миллионов рублей, на коммерческие расходы в сумме 37 миллиона рублей, на административные расходы в сумме 214 миллионов рублей (в 2011 году: 486 миллиона рублей, 2 миллион рублей, 248 миллиона рублей соответственно).

16 Нематериальные активы

млн руб.	Инвести- ционные права	Прочие нематериаль- ные активы	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2011	38,450	148	38,598
Поступления	1,178	64	1,242
Выбытия	(819)	(8)	(827)
Реклассификация в категорию незавершенного строительства	(488)	-	(488)
На 31 декабря 2011	38,321	204	38,525
Поступления	1,725	90	1,815
Выбытия	(866)	(24)	(890)
Реклассификация в категорию незавершенного строительства	(16,507)	-	(16,507)
На 31 декабря 2012	22,673	270	22,943
Накопленная амортизация и убытки от обесценения			
На 1 января 2011	(15,712)	(42)	(15,754)
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(666)	-	(666)
Обратная корректировка убытка от обесценения	4,154	-	4,154
Начисленная амортизация	-	(1)	(1)
Прекращение признания в отчетном периоде	585	-	585
На 31 декабря 2011	(11,639)	(43)	(11,682)
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(40)	-	(40)
Обратная корректировка убытка от обесценения	415	-	415
Резервы под обесценение в связи с выбытием активов	445	-	445
Начисленная амортизация	-	(43)	(43)
Прекращение признания в отчетном периоде	-	1	1
Реклассификация в категорию незавершенное строительство	4,579	-	4,579
На 31 декабря 2012	(6,240)	(85)	(6,325)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2011	22,738	106	22,844
На 31 декабря 2011	26,682	161	26,843
На 31 декабря 2012	16,433	185	16,618

(а) Инвестиционные права

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

Дочернее предприятие	Местонахождение земельного участка	2012 млн руб.	2011 млн руб.
ОАО "Краснопресненский сахарорафинадный завод"	г. Москва, центр (КСРЗ)	8,375	8,360
ООО «Вейстоун»	г. Москва, юг, Каширское шоссе	2,487	2,479
ООО «РусБизнесИнвест»/ ООО «Макс Лтд»	г. Ярославль (Фрунзенский и Дзержинский районы)	2,402	2,400
ЗАО «Завод «Газстроймаш»	г. Москва, юг, Варшавское шоссе, 141	1,704	1,636
ООО «Иж-строй»	Удмуртия, г. Ижевск	1,249	1,272
ООО «ПРИЗ»/ООО «РАШ»	Калининградская область, г. Светлогорск	1,249	1,244
ООО «ПИК-Пермь»	г. Пермь, Бахаревка Краснодарский край,	1,191	1,147
ООО «Семигор»	г. Новороссийск	885	883
ООО «Алантея»	г. Москва, юг, "Озерная"	701	701
ООО «Парк Пресня»	г. Москва, Измайловский проезд	751	664
ООО «Пулково Эстейт»	г. Санкт-Петербург, Пулково-3	524	521
СДЦ «Труд»	г. Москва, юг, Варшавское шоссе, 14	478	-
ООО «Спеццветметинвест»	г. Москва, 17-й проезд Марьиной Рощи	297	284
ООО «Ростовское море»	Ростовская область	186	186
ООО «Статус Лэнд»	Московская область, юго-запад, пос. Коммунарка	-	9,041
ОАО «Кусковский химический завод»	г. Москва, юго-восток (КХЗ)	-	5,273
ЗАО «ПИК-Регион»	московская ооласть, г. Железнодорожный	-	144
ЗАО «Завод «Красный Восток»	г. Москва, юго-восток, Щелковское шоссе	-	1,061
ООО «Маяк»	г. Москва, юго-запад, Киевское шоссе	-	832
Прочие предприятия		194	193
		22,673	38,321
Минус: резерв под обесценение		(6,240)	(11,639)
		16,433	26,682

Инвестиционные права были получены в основном путем приобретения долей в дочерних компаниях, которые владеют земельными участками или имеют долгосрочное право аренды земельных участков. Группа намеревается получить разрешение на дальнейшее освоение данных участков. Дочерние компании не имеют других существенных активов, обязательств, выручки и финансовых результатов по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011

годов. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий было учтено как стоимость инвестиционных прав.

В течение года, окончившегося 31 декабря 2012 года, Группа начала освоение крупных земельных участков, расположенных в Москве и Московской области. Соответствующие инвестиционные права, первоначально учитываемые в составе нематериальных активов, были реклассифицированы в незавершенное строительство, включенное в состав запасов:

Местонахождение земельного участка	млн руб.
Московская область, Юго-Запад, пос. Коммунарка	5,402
Москва, Юго-Восток, Щелковское шоссе	1,061
Москва, Юго-Восток, КХЗ	5,321
Московская область, г. Железнодорожный	144
	11,928

17 Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов

По состоянию на каждую отчетную дату определялась возмещаемая величина следующих активов:

- основные средства;
- инвестиционные права;
- запасы.

Накопленные убытки от обесценения относятся к следующим активам:

	Прим.	31 декабря 2012			31 декабря 2011		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списание	Остаток с учетом обесценения	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списание	Остаток с учетом обесценения
		млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Основные средства	15	11,876	(2,800)	9,076	11,826	(2,803)	9,023
Инвестиционные права	16	22,676	(6,243)	16,433	38,321	(11,639)	26,682
Запасы	19	84,895	(2,577)	82,318	78,092	(2,066)	76,026
		119,447	(11,620)	107,827	128,239	(16,508)	111,731

В большинстве случаев для определения возмещаемых величин Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Для определения справедливой стоимости инвестиций в приобретение инвестиционных прав Группа привлекала независимого оценщика. В тех случаях, когда ценность использования инвестиционных прав превышает балансовую стоимость актива, убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстанавливать стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались, если бы не был признан убыток от обесценения.

В связи с изменением рыночных данных по строительным проектам/инвестиционным правам Группы в 2012 и 2011 годах были признаны дополнительные убытки от обесценения/списания и восстановлены убытки от обесценения, начисленные по следующим статьям:

	Прим.	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
<u>Убытки от обесценения и списания</u>			
Основные средства	15	(83)	(726)
Инвестиционные права	16	(40)	(666)
Запасы	19	(568)	(1,289)
		<u>(691)</u>	<u>(2,681)</u>
<u>Восстановление убытков от обесценения</u>			
Основные средства	15	78	504
Инвестиционные права	16	415	4,154
Запасы	19	-	900
		<u>493</u>	<u>5,558</u>
		<u>(198)</u>	<u>2,877</u>

В 2012 году списания, относящиеся к готовой продукции и строительным материалам в сумме 408 миллионов рублей, были включены в себестоимость продаж. Убытки от обесценения и восстановления в отношении основных средств и незавершенного строительства для продажи в сумме 210 миллионов рублей были включены в восстановление убытка от обесценения и убытки от обесценения в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

Дополнительно в 2012 и 2011 годах убытки от обесценения были восстановлены в связи с выбытием соответствующих активов. Соответствующие прибыли были включены в прочие доходы.

	Прим.	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
<u>Прекращение признания в результате выбытия активов</u>			
Основные средства	15	8	-
Инвестиционные права	16	445	585
Запасы	19	57	-
		<u>510</u>	<u>585</u>

18 Отложенные налоговые активы и обязательства**(a) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Основные средства	128	39	(329)	(358)	(201)	(319)
Инвестиции	22	-	(105)	(20)	(83)	(20)
Нематериальные активы	-	-	(82)	(82)	(82)	(82)
Запасы	1,003	883	(80)	(830)	923	53
Торговая и прочая дебиторская задолженность	765	300	(336)	(18)	429	282
Торговая и прочая кредиторская задолженность	531	1,080	(1,840)	(1,914)	(1,309)	(834)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	107	130	-	-	107	130
Налоговые активы/(обязательства)	2,556	2,432	(2,772)	(3,222)	(216)	(790)
Зачет по налогу	(1,019)	(1,535)	1,019	1,535	-	-
Налоговые активы/(обязательства), нетто	1,537	897	(1,753)	(1,687)	(216)	(790)

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 4,813 миллионов рублей (на 31 декабря 2011 года: 5,438 миллионов рублей) не были отражены в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать, отсутствует. Группа вправе зачесть убытки для целей налогообложения до 2018 года.

(c) Непризнанные отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 года у Группы отсутствовали неотраженные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия, поскольку стоимость инвестиций в дочерние предприятия для целей налогообложения превышала чистые активы указанных предприятий. Неотраженные отложенные налоговые активы составили 12,954 миллиона рублей.

(d) Изменение величины временных разниц в течение года

млн руб.	Отражено в составе		
	1 Января 2012	прибыли за период	31 Декабря 2012
Основные средства	(319)	118	(201)
Инвестиции	(20)	(63)	(83)
Нематериальные активы	(82)	-	(82)
Запасы	53	870	923
Торговая и прочая дебиторская задолженность	282	147	429
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(834)	(475)	(1,309)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	130	(23)	107
	(790)	574	(216)

млн руб.	Отражено в составе		
	1 Января 2011	прибыли за период	31 Декабря 2011
Основные средства	(261)	(58)	(319)
Инвестиции	3	(23)	(20)
Нематериальные активы	(65)	(17)	(82)
Запасы	792	(739)	53
Торговая и прочая дебиторская задолженность	412	(130)	282
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2,167)	1,333	(834)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	87	43	130
	<u>(1,199)</u>	<u>409</u>	<u>(790)</u>

19 Запасы

	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	69,886	68,086
Сырье и материалы	1,856	1,367
Незавершенное производство	135	147
Готовая продукция и товары для перепродажи	<u>10,441</u>	<u>6,426</u>
	<u>82,318</u>	<u>76,026</u>
Сумма уценки	<u>(2,577)</u>	<u>(2,066)</u>

20 Торговая и прочая дебиторская задолженность

(a) Договоры на строительство в процессе исполнения

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Затраты, понесенные по отчетную дату	6,162	10,493
Прибыль, признанная по отчетную дату	<u>712</u>	<u>1,696</u>
Выручка, признанная на отчетную дату	6,874	12,189
Денежные средства полученные	<u>(5,881)</u>	<u>(11,501)</u>
	<u>993</u>	<u>688</u>
Кредиторская задолженность перед покупателями	(1,150)	(688)
Дебиторская задолженность покупателей	<u>157</u>	<u>-</u>

(b) Торговая и прочая дебиторская задолженность

	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
Торговая дебиторская задолженность	4,656	6,602
Авансы выданные	4,755	2,440
Дебиторская задолженность по налогам	1,372	975
Дебиторская задолженность от продажи инвестиционных прав	-	649
Прочая дебиторская задолженность	<u>493</u>	<u>1,065</u>
	<u>11,276</u>	<u>11,731</u>
Убыток от обесценения	<u>(2,722)</u>	<u>(1,980)</u>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

21 Собственный капитал

(a) Акционерный капитал

	<u>Обыкновенные акции 2012 г.</u>	<u>Обыкновенные акции 2011 г.</u>
Объявленные акции	979,575,384	979,575,384
Номинальная стоимость	62.5 руб.	62.5 руб.
Выпущено на начало года	<u>493,260,384</u>	<u>493,260,384</u>
Выпущено на конец года, полностью оплачено	<u>493,260,384</u>	<u>493,260,384</u>

Акционерный капитал в размере 10 миллионов рублей был сформирован до 31 декабря 2002 года, т. е. в период, когда российская экономика считалась гиперинфляционной для целей МСФО. В связи с этим величина акционерного капитала была скорректирована на сумму 13 миллионов рублей с учетом влияния гиперинфляции. В результате балансовая стоимость акционерного капитала по состоянию на 31 декабря 2004 года составила 23 миллиона рублей.

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

(c) Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из прибыли за год и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года (см. ниже). У Компании не имеется обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Прибыль, причитающаяся собственникам Группы, млн. руб.	3,162	4,645
Среднее число акций за год, окончившийся 31 декабря, тыс. шт.	<u>493,260</u>	<u>493,260</u>
Базовая и разводненная прибыль на акцию	<u>6.41</u>	<u>9.42</u>

22 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 25.

	2012 г.	2011 г.
	млн руб.	млн руб.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	32,956	27,457
Необеспеченные банковские кредиты	-	74
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	58	18
	33,014	27,549

	2012 г.	2011 г.
	млн руб.	млн руб.
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	8,793	17,983
Необеспеченные банковские кредиты	74	-
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	15	215
Проценты к уплате	1,315	1,324
	10,197	19,522
	43,211	47,071

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- основные средства балансовой стоимостью 2,684 миллионов рублей (в 2011 году: 2,847 миллионов рублей);
- запасы балансовой стоимостью 7,876 миллионов рублей (в 2011 году: 5 миллионов рублей);
- инвестиционные права балансовой стоимостью 11,005 миллионов рублей (в 2010 году: 17,158 миллиона рублей);
- инвестиционные права на объекты жилой и коммерческой недвижимости общей продаваемой площадью 57 тысяч квадратных метров и 519 парковочных мест в Москве и Московской области балансовой стоимостью 2,972 миллиона рублей и 0 квадратных метров в других регионах (на 2011 год: 107 тысяч квадратных метров балансовой стоимостью 5,493 миллионов рублей и 0 квадратных метров соответственно);
- поручительства Holborner Services Limited, компании, контролируемой Инвестиционная Группа «Нафта Москва», и залог в виде 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок, принадлежащих Holborner Services Limited (в 2011 году: 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок);

- акции следующих дочерних предприятий, которые составляют значительную часть Группы:

	31 декабря 2012 г.		31 декабря 2011 г.	
	Количество акций	Процентная доля акционерного капитала	Количество акций	Процентная доля акционерного капитала
ОАО «ДСК-2»	51,950,334	98	51,950,334	98
ОАО «ДСК-3»	1,747,081	81	1,747,081	81
ОАО «480 КЖИ»	1,556,430	100	1,556,430	100
ОАО «КХЗ»	1,454,600	92	1,454,600	92
ОАО «160 ДСК»	-	-	1,219,628	75
ОАО «Завод «Газстроймаш»	387,421	87	387,421	87
ЗАО «Первая ипотечная компания – Регион» (ПИК-Регион)	334,000	100	334,000	100
ОАО «КСРЗ»	48,170	100	-	-
ЗАО «Трикотажное предприятие «Красный Восток»	37,317	93	37,317	93
ОАО «100 КЖИ»	10,016	77	10,016	77
ЗАО «Стройбизнес-центр»	10,000	100	10,000	100
ЗАО «Подмосковье 160 ДСК»	5,811	63	5,811	63
ЗАО «Монетчик»	100	100	100	100
ЗАО «ПИК-Запад»	-	-	110	100
ООО «НСС»	-	100	-	100
ООО «СтройИнвест»	-	100	-	100
ООО «Семигор»	-	-	-	100
ООО «Статус Лэнд»	-	100	-	100
ООО «Вейстоун»	-	100	-	100

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
Обеспеченные банковские кредиты		
в рублях по фиксированным ставкам 12–14%	31,488	37,390
в рублях по фиксированным ставкам 14–16%	7,590	4,000
в долларах США по фиксированным ставкам 10–11%	2,671	4,050
Необеспеченные банковские кредиты		
в рублях по фиксированной ставке 14%	74	74
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц		
в рублях по фиксированной ставке 0%	-	2
в рублях по фиксированным ставкам 0.1–10%	66	159
в рублях по фиксированным ставкам 10.1–18%	7	15
в долларах США по фиксированным ставкам 3% - 12%	-	57
Проценты к уплате	1,315	1,324
	43,211	47,071

23

Торговая и прочая кредиторская задолженность

	2012 г. млн руб.	2011 г. млн руб.
<i>Краткосрочная</i>		
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	34,434	38,914
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	11,103	10,541
Прочие налоги к уплате	2,173	2,769
Прочая кредиторская задолженность	2,583	2,601
	50,293	54,824

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

24

Резервы

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, проч., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

Налоговый резерв, в основном связанный с принятием к вычету определенных видов расходов, включает резерв по уплате налога на прибыль в сумме 3,175 миллионов рублей и прочих налогов в размере 47 миллионов рублей (на 31 декабря 2011 года: 3,246 миллионов рублей и резерв по уплате прочих налогов в сумме 126 миллионов рублей соответственно). В сумму резерва включены налоговые штрафы и пени. Резерв не дисконтировался.

млн руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по уплате налогов	Итого
На 1 января 2012 года	21,189	3,372	24,561
Дополнительный резерв	7,345	1,053	8,398
Сторнирование резервов	-	(1,203)	(1,203)
Использованные суммы	(4,378)	-	(4,378)
На 31 декабря 2012 года	24,156	3,222	27,378
На 1 января 2011 года	19,870	1,738	21,608
Дополнительный резерв	13,414	1,796	15,210
Сторнирование резервов	-	(162)	(162)
Использованные суммы	(12,095)	-	(12,095)
На 31 декабря 2011 года	21,189	3,372	24,561

25 Финансовые инструменты

(a) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск недостатка ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) *Продажа квартир физическим лицам*

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) *Дебиторская задолженность организаций*

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В ходе проверки руководство по возможности использует рейтинги независимых аналитиков, а в некоторых случаях запрашивает справки у банков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как принадлежность к государственным или коммерческим организациям, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группой формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

(iii) **Гарантии**

В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только своим дочерним предприятиям и связанным сторонам.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

Кредитный риск	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Займы выданные, дебиторская задолженность	5,276	8,192
Денежные средства и их эквиваленты	5,067	2,874
	10,343	11,066

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска в части торговой дебиторской задолженности по категориям покупателей и заказчиков составила:

	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Дебиторская задолженность по предоставленным услугам	3,155	4,592
Компании с высокой долей участия государства	1,501	2,010
	4,656	6,602

Убытки от обесценения

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

Убытки от обесценения	Валовая	Убыток от	Валовая	Убыток от
	сумма	обесценения	сумма	обесценения
	2012	2012	2011	2011
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Непросроченная задолженность	5,283	-	5,003	(263)
Задолженность со сроком просрочки от 90 дней	1,087	(1,087)	842	(842)
Задолженность со сроком просрочки от 91 до 180 дня	406	(406)	261	(261)
Задолженность со сроком просрочки от 181 дня до 1 года	376	(376)	242	(242)
Задолженность со сроком просрочки свыше 1 года	1,213	(1,213)	779	(779)
	8,366	(3,083)	7,127	(2,387)

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и займов выданных в течение года составили:

	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Остаток на начало года	2,387	1,811
Увеличение за год	614	564
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	82	12
Остаток на конец года	3,083	2,387

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займов состоит в основном из убытков, определенных в отдельности для наиболее существенных балансов, подверженных риску обесценения.

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

(с) Риск недостатка ликвидности

Риск недостатка ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском недостатка ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий, с тем чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов.

Риск недостатка ликвидности

2012 млн руб.	Средняя процентная ставка							Итого
	По договору	Эффективная	0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	
Банковские кредиты	10-16%	10-16%	3,962	4,905	32,431	525	-	41,823
Торговая и прочая кредиторская	-	-	13,686	-	-	-	-	13,686
Проценты к уплате	-	-	3,449	2,385	1,714	15	-	7,563
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	0-18%	0-16%	15	-	-	58	-	73
			21,112	7,290	34,145	598	-	63,145

2011 млн руб.	Средняя процентная ставка							Итого
	По договору	Эффективная	0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	
Банковские кредиты	10-16%	10-16%	9,039	8,944	12,495	14,480	556	45,514
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	13,141	-	-	-	-	13,141
Проценты к уплате	-	-	3,440	2,249	2,864	1,007	19	9,579
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	0-18%	0-16%	19	196	18	-	-	233
			25,639	11,389	15,377	15,487	575	68,467

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по реализации, закупкам и привлечению заемных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях, а также в долларах США. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, составила:

млн руб.	в долларах	в долларах
	США	США
	2012	2011
Денежные средства	5	542
Краткосрочные инвестиции	-	116
Дебиторская задолженность	77	82
Торговая кредиторская задолженность	(1)	(2)
Прочая кредиторская задолженность	(139)	(139)
Векселя	-	(672)
Кредиты и займы	(2,702)	(4,107)
	(2,760)	(4,180)

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года составил 30.37 и 32.20 рубля за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 31.09 и 29.39 рубля за 1 доллар США соответственно.

Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 552 миллиона рублей и 836 миллионов рублей соответственно. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными.

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

Финансовые инструменты с фиксированной ставкой	Балансовая стоимость	
	2012	2011
	млн руб.	млн руб.
Финансовые активы	152	525
Финансовые обязательства	(43,211)	(47,071)
	(43,059)	(46,546)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в примечании 4.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно от их балансовой стоимости не отличается.

(f) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров осуществляет контроль за уровнем дивидендов, выплачиваемых владельцам обыкновенных акций, и принимает решения о продаже активов в целях сокращения задолженности.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и EBITDA раскрывается в примечании 31.

В 2011 и 2012 годах Группа уделяла большое внимание вопросам реструктуризации задолженности, ведя активные переговоры с кредиторами относительно условий погашения заимствований и процентных ставок. Группа поставила перед собой цель снизить величину краткосрочной части совокупной задолженности до приемлемого уровня.

Ни Компания, ни ее дочерние предприятия не подпадают под требования к достаточности собственного капитала, налагаемые регулирующими органами.

26 Принятые обязательства**Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство**

В 2011–2012 годах Группа заключила ряд договоров соинвестирования и оценила общую сумму оттока денежных средств по каждому отдельному проекту. Контрагенты по указанным договорам (физические лица) еще не выплатили установленных сумм в полном объеме. Соответственно, у Группы имеются договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла. По состоянию на 31 декабря 2012 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 41,080 миллионов рублей (в 2011 году – 48,225 миллионов рублей). Данные обязательства также включают затраты на строительство квартир или/и объектов социальной инфраструктуры для муниципальных органов власти.

27 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

До тех пор пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на конец 2012 года общая сумма исков о взыскании кредиторской задолженности составила 1,726 миллионов рублей (в 2011 году – 776 миллионов рублей). Указанная сумма включена в состав кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2012 года. По мнению руководства, исход судебных разбирательств по данным искам не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, поскольку эти суммы включены в состав кредиторской задолженности на конец периода.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Российская налоговая система является относительно новой. Для нее характерны частые изменения налогового законодательства, а также публикация официальных разъяснений регулирующих органов и вынесение судебных постановлений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки и по-разному толкуются налоговыми органами разного уровня. Правильность расчетов по налогам подлежит проверке со стороны целого ряда регулирующих органов, имеющих право налагать значительные штрафные санкции и взимать пени. Налоговые органы вправе проверять полноту соблюдения налоговых обязательств в течение трех календарных лет, следующих за налоговым годом, однако в некоторых обстоятельствах этот период может быть увеличен. Последние события в Российской Федерации говорят о том, что налоговые органы начинают занимать более жесткую позицию при толковании и обеспечении исполнения налогового законодательства.

За счет всех этих факторов налоговые риски в Российской Федерации могут быть существенно выше, чем в других странах. Основываясь на своей трактовке российского налогового законодательства, официальных разъяснений регулирующих органов и вынесенных судебных постановлений, руководство полагает, что все обязательства по налогам отражены в полном объеме. Тем не менее соответствующие регулирующие органы могут по-иному толковать положения действующего налогового законодательства, что

может оказать существенное влияние на данную консолидированную финансовую отчетность в том случае, если их толкование будет признано правомерным.

Новые правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Новые правила исключили 20% ценовую зону безопасности, которая существовала при предыдущих правилах по трансфертному ценообразованию, которые применялись к сделкам по состоянию на и до 31 декабря 2011 года.

Поскольку практика применения новых правил по трансфертному ценообразованию налоговыми органами и судами отсутствует, трудно спрогнозировать эффект применения новых трансфертных правил на данную консолидированную финансовую отчетность.

Руководство Группы не начисляет никаких сумм в данной консолидированной финансовой отчетности, т.к. считает, что операции с компаниями Группы были в соответствии с неприменяемым налоговым законодательством и не повлекут оттока средств.

Реклассификация договоров купли-продажи в 2011-2012 годах

Группа выступает в качестве соинвестора и передает покупателям право собственности на квартиры после государственной регистрации соответствующего права генеральным инвестором. В некоторых случаях Группе не удается провести регистрацию в согласованные сроки, и тогда покупатели получают право собственности на оплаченные квартиры по решению суда.

В 2011-2012 годах после получения судебного извещения Компания направила в налоговые органы уточненные налоговые декларации за 2009–2012 годы. Налоговые органы проверили правомерность отражения в учете соответствующих договоров купли-продажи как договоров уступки, освобождаемых от уплаты НДС, поскольку Группой не была отражена официальная передача прав покупателям. По результатам проверки уточненных налоговых деклараций налоговые органы доначислили НДС, а также начислили пени и штрафы в сумме 128 миллионов рублей.

Группа оспаривала решение налоговых органов в суде. По 99% дополнительных начислений суды первой и второй инстанции поддержали позицию Группы. Однако есть вероятность того, что налоговые органы могут апеллировать в суд высшей инстанции.

Прочие условные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2012 года прочие условные обязательства, связанные с налогообложением, составили около 1,050 миллионов рублей (на 31 декабря 2011 года: 700 миллионов рублей). Эти суммы включают налог на прибыль и НДС в связи с тем, что оценка некоторых доходов и расходов, понесенных Группой может быть оспорена налоговыми органами.

(d) Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

28 Операции со связанными сторонами**(a) Отношения контроля**

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2012 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

(b) Выплаты вознаграждения руководству**(i) Заработная плата и премии**

Суммы вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году и отраженные в составе расходов на персонал, составили:

	2012	2011
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Заработная плата и премии	138	129
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	15	3
	<u>153</u>	<u>132</u>

(ii) Выплаты на основе акций

В декабре 2011 года одним из дочерних предприятий Группы были заключены договоры с 10 представителями исполнительного руководства Группы. Предметом договоров является выплата дополнительного вознаграждения в форме премий за их вклад в успешную работу Группы. Выплаты зависят от выполнения определенных условий, предусматривающих, в частности, продолжение трудовых отношений с Группой по состоянию на 10 августа 2012 года и 10 августа 2014 года, увеличение стоимости акций Группы и достижение определенного показателя стоимости акций в сравнении с аналогичным показателем компаний-конкурентов. Премия, если будет принято решение о ее выплате по результатам выполнения соответствующих условий, будет выплачена в равных частях акциями и денежными средствами. Работники будут иметь право на получение 2/3 начисленной премии, если решение о ее выплате будет принято, 25 августа 2014 года, а оставшаяся 1/3 суммы будет им выплачена 20 августа 2015 года, если будут выполнены все соответствующие условия.

Руководство Группы полагает, что справедливая стоимость прав на получение прибыли от увеличения стоимости акций на дату их предоставления является незначительной, поскольку ожидаемая цена акций на дату возникновения безусловного права на их получение ниже той цены, при которой появляется право на выплату премии. Учитывая вышеизложенное, в консолидированном отчете о прибылях и убытках за 2012 и 2011 год не отражено никаких связанных с этим расходов.

(c) Операции с ассоциированными компаниями

В 2012 году Группа продала жилую недвижимость одной из своих ассоциированных компаний (ЗПИФН) за 792 миллиона рублей. Нереализованная прибыль, приходящаяся на долю Группы, в сумме 94 миллиона рублей была представлена в балансе свернуто с инвестициями в ассоциированные компании. На 31 декабря 2012 года авансы от покупателей включали 6 миллионов, относящихся к одной из ассоциированных компаний Группы (ЗПИФ).

(d) Операции с прочими связанными сторонами

В 2012 и 2011 годах руководство Группы и члены Совета Директоров приобрели у Группы жилые помещения и парковочные места:

	2012 mln RUB	2011 mln RUB
Продажи квартир и машиномест в несданных домах	48	-
Продажи квартир и машиномест в сданных домах	14	71
	62	71

На 31 декабря 2012 года суммы, относящиеся к недостроенным объектам недвижимости включены в авансы от покупателей.

(e) Гарантии, полученные от связанных сторон, по банковским займам

Holborner Services Limited - компания, контролируемая Инвестиционная Группа «Нафта Москва» – предоставила гарантии по банковским займам в виде залога 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок, принадлежащих Holborner Services Limited (в 2011 году: 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок). Гарантии предоставлены в качестве обеспечения по краткосрочным банковским займам, подлежащим оплате в 2013 году.

29 Основные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа контролировала 126 юридических лиц (на 31 декабря 2011 года – 124). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Ниже приводится перечень основных дочерних предприятий Группы:

Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования		
	2012 г.	2011 г.	2011 г.	2010 г.	
ЗАО «Первая ипотечная компания – Регион» (ПИК-Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «МФС-ПИК»	Россия	100%	100%	100%	100%
ОАО «ДСК-2»	Россия	98%	98%	98%	98%
ОАО «ДСК-3»	Россия	87%	87%	87%	87%
Viniso Investments Limited	Кипр	75%	75%	75%	75%
ОАО «100 КЖИ»	Россия	92%	92%	92%	92%
ОАО «480 КЖИ»	Россия	100%	100%	100%	100%

30 События после отчетной даты**Погашение займов**

В марте 2013 года Группа погасила кредит в сумме 1,054 миллиона рублей, отраженный на 31 декабря 2012 года.

31 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Краткосрочные кредиты и займы	10,197	19,522
Плюс: долгосрочные кредиты и займы	33,014	27,549
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(5,067)	(2,874)
	38,144	44,197

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации:

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Прибыль за год	3,127	4,805
Плюс: амортизация	860	736
Плюс: процентные расходы, начисление пеней и штрафы	5,891	5,871
Минус: процентные доходы и сторно начисления пеней и штрафов	(90)	(1,340)
Минус: расход по налогу на прибыль	904	1,607
	10,692	11,679

Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации:

	2012 млн руб.	2011 млн руб.
Восстановление убытков от обесценения	(210)	(2,877)
Обесценение финансовых активов, нетто	614	564
Курсовые разницы	(182)	(179)
Убыток от выбытия основных средств и оборудования	24	39
Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав	(131)	(2,298)
Прибыль от расторжения долгосрочного договора	-	(585)
Пени и штрафы, включая восстановление	(145)	(473)
	10,662	5,870



Закрытое акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123317

Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Совету директоров

ОАО «Группа Компаний ПИК»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2012 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Аудируемое лицо: ОАО «Группа Компаний ПИК»

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой.
Свидетельство от 20 сентября 1994 года № 756.924

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по
налогам и сборам №39 по городу Москве за № 1027739137084 30
августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 007637627

123242 Москва, ул. Баррикадная д.19, стр.1

Независимый аудитор: ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и являющаяся частью группы KPMG Europe LLP, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по
налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа
2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России».
Основной регистрационный номер записи в государственном реестре
аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Самарин М.В.

Директор

Доверенность от 1 октября 2010 № 48/10

ЗАО «КПМГ»

29 Апреля 2013 года

Москва, Российская Федерация

