

**ЗАО «Группа Компаний «Пионер»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность**

**за год, закончившийся  
31 декабря 2014 года,  
и аудиторское заключение**

## Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и общем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	9



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

Акционерам и руководству ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2014 год, а также пояснений, 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: ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Зарегистрировано в Едином государственном реестре Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 5077746855049 31 мая 2007 года. Свидетельство серии 77 № 009264525.

123022, города Москва, улица Красная пресня, дом 24.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, 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 2014 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Фонарева С.Б.

Директор (доверенность от 16 марта 2015 года № 07/15)

АО «КПМГ»

14 мая 2015 года

Москва, Российская Федерация





**ЗАО «Группа Компаний «Пионер»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,  
 закончившийся 31 декабря 2014 года

тыс. руб.	Пояснение	2014	2013
Выручка	6	18 557 512	6 486 600
Себестоимость продаж		(15 129 580)	(4 910 443)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>3 427 932</b>	<b>1 576 157</b>
Прочие доходы	7	218 535	18 779
Коммерческие расходы		(325 168)	(263 365)
Административные расходы	10	(1 167 044)	(660 526)
Прочие расходы	8	(282 520)	(172 226)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>1 871 735</b>	<b>498 819</b>
Финансовые доходы	11	302 331	87 342
Финансовые расходы	11	(821 205)	(415 366)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 352 861</b>	<b>170 798</b>
Расход по налогу на прибыль	12	(493 618)	(147 952)
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>859 243</b>	<b>22 846</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством ЗАО «Группа Компаний «Пионер» 14 мая 2015 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Грудин А.Ю.

Финансовый директор

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Тютченко А.А.



Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ЗАО «Группа Компаний «Пионер»**  
*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года*

тыс. руб.	Пояснение	31 декабря 2014	31 декабря 2013
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	73 121	86 437
Нематериальные активы	14	5 211 241	5 813 229
Прочие инвестиции	15	9 998	18 208
Отложенные налоговые активы	16	391 689	350 162
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>5 686 049</b>	<b>6 268 036</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	17	10 581 959	12 536 297
Прочие инвестиции	15	1 060 721	638 378
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	469 139	273 512
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		37 791	37 755
Денежные средства и их эквиваленты	19	1 298 882	1 336 374
Активы, предназначенные для продажи		46 787	-
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>13 495 279</b>	<b>14 822 316</b>
<b>Всего активов</b>		<b>19 181 328</b>	<b>21 090 352</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акции	20	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		971 517	156 274
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>972 517</b>	<b>157 274</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	21	2 400 354	3 442 782
Обязательство по вознаграждениям работникам		-	24 971
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью		13 944	6 234
Отложенные налоговые обязательства	16	50 258	28 727
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>2 464 556</b>	<b>3 502 714</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	21	2 773 093	1 207 074
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	11 956 047	15 447 144
Резервы	22	717 073	589 550
Обязательство по вознаграждениям работникам		24 270	-
Обязательства по текущему налогу на прибыль		273 772	186 596
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>15 744 255</b>	<b>17 430 364</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>18 208 811</b>	<b>20 933 078</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>19 181 328</b>	<b>21 090 352</b>

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ЗАО «Группа Компаний «Пионер»**  
*Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,  
закончившийся 31 декабря 2014 года*

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании		Всего собственного капитала
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
<b>Остаток на 1 января 2013 года</b>	<b>1 000</b>	<b>133 428</b>	<b>134 428</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		22 846	22 846
<b>Остаток на 31 декабря 2013 года</b>	<b>1 000</b>	<b>156 274</b>	<b>157 274</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		859 243	859 243
Дивиденды	-	(44 000)	(44 000)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>1 000</b>	<b>971 517</b>	<b>972 517</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояс- нение	2014	2013
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 352 861</b>	<b>170 798</b>
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация	13, 14	16 813	13 488
Отрицательный гудвилл	29	(38 763)	-
Обесценение запасов	17	120 000	-
Обесценение авансов, выданных поставщикам	8	139 571	-
Обесценение займов выданных	8	15 450	-
Финансовые доходы	11	(302 331)	(87 342)
Финансовые расходы	11	821 205	415 366
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>2 124 806</b>	<b>512 307</b>
Уменьшение / (увеличение) запасов		3 599 403	(3 574 108)
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(193 213)	142 499
(Уменьшение) / увеличение обязательств по вознаграждениям работникам		(701)	514
(Уменьшение) / увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		(3 684 755)	6 847 463
Увеличение / (уменьшение) резервов		127 523	(559 101)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>1 973 063</b>	<b>3 369 574</b>
Налог на прибыль уплаченный		(426 473)	(444 758)
Проценты уплаченные		(675 761)	(328 290)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>870 829</b>	<b>2 596 526</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Проценты полученные		76 685	62 913
Приобретение объектов основных средств		(48 544)	(9 085)
Приобретение нематериальных активов		(617 833)	(4 132 502)
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом имеющихся у них денежных средств		5 605	-
Займы выданные		(1 709 315)	(262 197)
Займы погашенные		1 248 220	-
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(1 045 182)</b>	<b>(4 340 871)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств		6 785 722	3 408 997
Возврат заемных средств		(6 604 488)	(1 534 187)
Дивиденды уплаченные		(44 000)	-
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(383)	(4 395)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>136 861</b>	<b>1 870 415</b>
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		<b>(37 492)</b>	<b>126 070</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года</b>		<b>1 336 374</b>	<b>1 210 304</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>	19	<b>1 298 882</b>	<b>1 336 374</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности



# 1 Отчитывающееся предприятие

## (a) Организационная структура и деятельность

ЗАО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Красная Пресня, 24.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «Управляющая компания «Элемент» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 27.

## (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## 2 Основы учета

### (a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### (b) Финансовое положение и ликвидность

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2014 года текущие обязательства Группы превышали текущие активы на сумму 2 248 976 тыс. руб. (31 декабря 2013 года 2 608 048 тыс. руб.). В Группе разработаны и применяются меры по повышению ликвидности компаний Группы, руководство использует современные методы управления и продолжает предпринимать инициативы, направленные на повышение эффективности деятельности.

В 2014 году операционная прибыль Группы составила 859 243 тыс. руб., что существенно выше аналогичного показателя 2013 года 22 846 тыс. руб., руководство считает финансовое положение Группы стабильным.

Повышение прибыли относительно 2013 года связано с признанием выручки по проектам «Митинская 30» и двум корпусам проекта «Хошима», что и обеспечило более высокий показатель операционной прибыли в отчетном периоде.

Анализ ключевых показателей деятельности 2014 года также показывает ряд положительных изменений:

- Группе удалось обеспечить денежный поток, позволяющий производить регулярные платежи поставщикам и подрядчикам и вернуть имеющиеся кредиты и займы в срок;
- Привлечено долгосрочное целевое проектное финансирование под все крупные проекты Группы;
- Текущие расходы Группы финансируются за счет потоков от операционной деятельности.

Группа также произвела досрочное погашение облигаций по требованиям их владельцев (см. Пояснение 30);

## 3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи.

## 4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 6 – признание выручки.
- Пояснение 16 - отложенные налоговые активы.
- Пояснение 24 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Пояснение 26 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 22 – резерв на завершение строительства.
- Пояснение 26 – условные обязательства.

#### **Оценка справедливой стоимости**

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих пояснениях:

- Пояснение 24 – финансовые инструменты.

## 5 Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется директорами направлений. Для оценки финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в той же отрасли.

### (а) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Выручка отчетных сегментов	12 318 666	4 174 076	6 342 582	2 401 616	18 661 248	6 575 692
Исключение выручки от продаж между сегментами	(103 736)	(89 092)	-	-	(103 736)	(89 092)
Консолидированная выручка	<b>12 214 930</b>	<b>4 084 984</b>	<b>6 342 582</b>	<b>2 401 616</b>	<b>18 557 512</b>	<b>6 486 600</b>
Процентный доход	138 056	42 434	164 275	44 908	302 331	87 342
Процентные расходы	(621 718)	(341 922)	(199 487)	(73 444)	(821 205)	(415 366)
Прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	1 251 735	37 936	68 197	146 726	1 319 932	184 662
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(107 250)	(13 864)	140 180	-	32 929	(13 864)
Консолидированная прибыль до налогообложения	<b>1 144 484</b>	<b>24 072</b>	<b>208 377</b>	<b>146 726</b>	<b>1 352 861</b>	<b>170 798</b>
Активы сегмента	10 498 520	14 015 180	8 682 807	7 075 172	19 181 328	21 090 352
Обязательства сегмента	(8 909 250)	(13 972 636)	(9 299 561)	(6 960 442)	(18 208 811)	(20 933 078)

В 2014 и 2013 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

6

**Выручка**

тыс. руб.	2014	2013
Выручка от реализации квартир	12 446 455	4 942 411
Выручка от реализации апартаментов	2 752 925	-
Выручка от реализации услуг по отделке квартир (i)	1 150 118	237 788
Выручка от реализации машиномест	1 015 986	355 419
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	873 319	822 285
Выручка от реализации строительных услуг (ii)	218 970	13 836
Выручка от оказания прочих услуг	99 739	114 861
<b>Итого выручки</b>	<b>18 557 512</b>	<b>6 486 600</b>

**(i) Отделка квартир**

Ряд договоров содержат два идентифицируемых компонента – реализация объектов недвижимости и отделка квартир, по которым выручка признается отдельно для каждого компонента.

Вся признанная в отчетном периоде выручка по отделке относится к квартирам, выручка по реализации которых была признана в выручке в 2014 году. В то же время по состоянию на отчетную дату отделка некоторых квартир, реализация которых была признана в отчетном периоде, не завершена, и, соответственно, выручка по таким работам не была признана.

Отделка квартир по договорам, где данный вид услуг признается отдельным компонентом выручки, признана по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире (см. пояснение 6 (iii)).

**(ii) Реализация строительных услуг**

В 2013 году Группа заключила договор на оказание услуг и выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию дошкольного образовательного учреждения в г. Москва, район Тушино. Договор предусматривает фиксированное вознаграждение в размере 232 866 тыс. руб. Убыток по договору был оценен в размере 31 673 тыс. руб. и был признан в 2014 году.

**(iii) Услуги, признанные по степени завершенности**

тыс. руб.	За 2014 год		
	Дошкольное образовательное учреждение	Отделка квартир	Итого
Затраты, понесенные на отчетную дату	264 539	901 818	1 166 357
Прибыль / (убыток), признанные по отчетную дату	(31 673)	248 300	216 627
Выручка, признанная на отчетную дату	232 866	1 150 118	1 382 984
Денежные средства полученные	(166 722)	(1 529 757)	(1 696 479)
	66 144	(379 639)	(313 495)
Кредиторская задолженность перед покупателями	-	(379 639)	(379 639)

тыс. руб.	За 2014 год		
	Дошкольное образовательное учреждение	Отделка квартир	Итого
Дебиторская задолженность покупателей	66 144	-	66 144

тыс. руб.	За 2013 год		
	Дошкольное образовательное учреждение	Отделка квартир	Итого
Затраты, понесенные на отчетную дату	21 111	142 673	163 784
Прибыль / (убыток), признанные по отчетную дату	(7 275)	95 115	87 840
Выручка, признанная на отчетную дату	13 836	237 788	251 624
Денежные средства полученные	-	(237 788)	(237 788)
	13 836	-	13 836
Дебиторская задолженность покупателей	13 836	-	13 836

## 7

### Прочие доходы

тыс. руб.	2014	2013
Отрицательный гудвил по приобретению дочерней компании от связанной стороны	38 763	-
Доходы от временного использования имущества, подлежащего сносу в рамках девелоперского проекта	84 234	8 963
Погашение долгов, ранее признанных безнадежными	57 900	829
Штрафы и санкции взысканные	37 638	8 987
	<b>218 535</b>	<b>18 779</b>

## 8

### Прочие расходы

тыс. руб.	2014	2013
Обесценение авансов, выданных поставщикам (i)	(139 571)	(82 860)
Расходы на благотворительность	(109 096)	(50 000)
Обесценение займов выданных	(15 450)	(29 910)
Прочие расходы	(18 403)	(9 456)
	<b>(282 520)</b>	<b>(172 226)</b>

(i) В 2014 году Группа выдала авансы поставщикам, которые позже не оказали услуги в согласованный срок и должного качества. В настоящее время Группа в судебном порядке пытается истребовать такие авансы, однако руководство оценивает, что вероятность их возврата является низкой.



## 9 Затраты на персонал

тыс. руб.	2014	2013
Оплата труда персонала	257 515	211 355
Премии	449 662	166 354
Социальные налоги и сборы	118 325	71 207
	<b>825 502</b>	<b>448 916</b>

## 10 Административные расходы

тыс. руб.	2014	2013
Затраты на персонал	825 502	448 916
Расходы на содержание электрических сетей в законченном строительстве проекте	52 574	54 346
Расходы на аренду офиса	50 338	36 699
Амортизация	16 813	13 488
Прочие административные расходы	221 817	107 077
	<b>1 167 044</b>	<b>660 526</b>

## 11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2014	2013
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по займам и депозитам	144 965	62 913
Эффект от признания займов полученных по справедливой стоимости	157 366	17 968
Курсовые разницы	-	867
Неконтролирующая доля участия	-	3 703
Нетто-величина прибыли от выбытия прочих инвестиций	-	1 891
	<b>302 331</b>	<b>87 342</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(692 642)	(369 146)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(110 712)	(46 220)
Неконтролирующая доля участия	(7 710)	-
Курсовые разницы	(10 141)	-
	<b>(821 205)</b>	<b>(415 366)</b>

## 12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	2014	2013
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(503 705)	(467 553)
Корректировки в отношении предшествующих лет	(9 909)	(23 630)
	(513 614)	(491 183)
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	19 996	343 231
<b>Общая сумма расхода по налогу на прибыль</b>	<b>(493 618)</b>	<b>(147 952)</b>

### Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2014		2013	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 352 861	100	170 798	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(270 572)	20	(34 160)	20
Невычитаемые расходы	(91 892)	7	(1 193)	-
Влияние неотраженных отложенных налоговых активов	(121 245)	9	(88 969)	52
Недоначислено в предшествующие отчетные периоды	(9 909)	1	(23 630)	14
	<b>(493 618)</b>	<b>37</b>	<b>(147 952)</b>	<b>86</b>

## 13 Основные средства

тыс. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
<b>Историческая стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2013 года	67 589	-	46 161	113 750
Поступления	-	-	9 085	9 085
<b>Остаток на 31 декабря 2013 года</b>	<b>67 589</b>	<b>-</b>	<b>55 246</b>	<b>122 835</b>
Остаток на 1 января 2014 года	67 589	-	55 246	122 835
Поступления	-	39 841	8 701	48 542
Перевод в состав «Активы, предназначенные для продажи»	(49 162)	-	-	(49 162)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>18 427</b>	<b>39 841</b>	<b>63 947</b>	<b>122 215</b>

тыс. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>				
Остаток на 01 января 2013 года	( 1 150)	-	(23 165)	(24 315)
Амортизация за отчетный год	(1 150)	-	(10 933)	(12 083)
<b>Остаток на 31 декабря 2013 года</b>	<b>(2 300)</b>	<b>-</b>	<b>(34 098)</b>	<b>(36 398)</b>
Остаток на 1 января 2014 года	<b>(2 300)</b>	<b>-</b>	<b>(34 098)</b>	<b>(36 398)</b>
Амортизация за отчетный год	(530)	(1 594)	(12 947)	(15 071)
Перевод в состав «Активы, предназначенные для продажи»	2 375	-	-	2 375
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>(455)</b>	<b>(1 594)</b>	<b>(47 045)</b>	<b>(49 094)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>				
На 1 января 2013 года	<b>66 439</b>	<b>-</b>	<b>22 996</b>	<b>89 435</b>
На 31 декабря 2013 года	<b>65 289</b>	<b>-</b>	<b>21 148</b>	<b>86 437</b>
На 31 декабря 2014 года	<b>17 972</b>	<b>38 247</b>	<b>16 902</b>	<b>73 121</b>

(а) **Арендованные транспортные средства**

Группа арендует транспортные средства на условиях финансовой аренды. Арендованные активы выступают в качестве обеспечения соответствующих обязательств по договорам. Ежегодные платежи по договорам финансового лизинга раскрыты в консолидированном отчете о движении денежных средств.

## 14 Нематериальные активы

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестицион- ные права	Итого
<b>Фактическая стоимость</b>			
Остаток на 1 января 2013 года	12 404	1 453 116	1 465 520
Поступления	11 884	4 364 582	4 376 466
Выбытия	(1 702)	(17 522)	(19 224)
<b>Остаток на 31 декабря 2013 года</b>	<b>22 586</b>	<b>5 800 176</b>	<b>5 822 762</b>
Остаток на 1 января 2014 года	22 586	5 800 176	5 822 762
Поступления	-	621 492	621 492
Перевод в незавершенное строительство	-	(1 221 738)	(1 221 738)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>22 586</b>	<b>5 199 930</b>	<b>5 222 516</b>
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>			
Остаток на 1 января 2013 года	(8 073)	-	(8 073)
Амортизация за год	(1 405)	-	(1 405)
Выбытия	(55)	-	(55)
<b>Остаток на 31 декабря 2013 года</b>	<b>(9 533)</b>	<b>-</b>	<b>(9 533)</b>

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестиционные права	Итого
Остаток на 1 января 2014 года	(9 533)	-	(9 533)
Амортизация за год	(1 742)	-	(1 742)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>(11 275)</b>	<b>-</b>	<b>(11 275)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>			
На 1 января 2013 года	4 331	1 453 116	1 457 447
На 31 декабря 2013 года	13 053	5 800 176	5 813 229
На 31 декабря 2014 года	11 311	5 199 930	5 211 241

**(а) Амортизация и убытки от обесценения**

Амортизация, начисленная на торговые знаки, отражается в составе административных расходов.

**(б) Инвестиционные права**

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

Местонахождение земельного участка	Площадь участка, тыс. м <sup>2</sup> .	2014 тыс. руб.	2013 тыс. руб.
г. Москва, Лазоревый проезд (далее – «Ботанический сад-1») (i)	78	3 870 733	3 671 918
г. Москва, Сельскохозяйственная (далее – «Ботанический сад-2»)	2	91 064	-
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 1 (ii)	28	-	954 762
г. Москва, Митинская 18, 20 и 22 (iii)	64	905 614	860 296
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 2 (ii)	10	332 519	313 200
	<b>182</b>	<b>5 199 930</b>	<b>5 800 176</b>

Инвестиционные права балансовой стоимостью 4 202 174 тыс. руб. являлись объектом залога по банковским кредитам по состоянию на 31 декабря 2014 года (пояснение 21(а)).

**(i) Ботанический сад-1**

В связи со сложившейся экономической ситуацией по состоянию на 31 декабря 2014 года руководство провело проверку на обесценение инвестиционных прав по адресу г. Москва, Лазоревый проезд. Ключевые допущения, использованные при оценке возмещаемой стоимости, приведены ниже:

- тип строящихся зданий – монолит;
- получение разрешения на строительство – 2015 год;
- срок реализации проекта – 2015-2019 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 160 тыс. м<sup>2</sup> и 1 тыс. машиномест;
- средняя цена продажи м<sup>2</sup> - 160-240 тыс. руб. за м<sup>2</sup>;

- средняя себестоимость строительства, включая затраты на строительство инфраструктуры, – 140 тыс. руб. за м2.

Базируясь на выше указанных допущениях, по оценкам руководства, возмещаемая величина составляет приблизительно 6,4 млрд.руб. и наиболее чувствительна к изменениям в следующих допущениях:

- сдвиг сроков реализации проекта на 1 год приводит к уменьшению возмещаемой величины на 1,3 млрд. руб.;
- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,4 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 1,8 млрд. руб.

**(ii) Приморский 52**

В 2014 году началось активное строительство на участке по адресу г. Санкт-Петербург, Приморский 52 (участок 1), приобретенном в предыдущие периоды, в связи с этим затраты на инвестиционные права в данный участок, а также расходы на строительство объекта включены в общую стоимость строительства проекта и переведены в состав «Запасы».

По состоянию на 31 декабря 2014 года руководство провело проверку инвестиционных прав в Приморский 52 (участок 2) на обесценение. По расчетным оценкам возмещаемая величина превышает балансовую стоимость примерно на 0,2 млрд. руб.

тип строящихся зданий – монолит;

- получение разрешения на строительство – 2015 год;
- срок реализации проекта – 2015-2018 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 16 тыс. м2 и 0,2 тыс. машиномест;
- средняя цена продажи м2 - 110-120 тыс. руб. за м2;
- средняя себестоимость строительства – 85 тыс. руб. за м2.

Базируясь на выше указанных допущениях, по оценкам руководства, возмещаемая величина составляет приблизительно 0,5 млрд.руб. и наиболее чувствительна к изменениям в следующих допущениях:

- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,05 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,1 млрд. руб.

(iii) **Митинская 18, 20 и 22**

В 2014 году началось активное строительство первой очереди объекта, в связи с чем инвестиционные права в размере 266 976 тыс. руб. были переведены в состав запасов пропорционально площади участка под первую очередь строительства.

Ключевые допущения, использованные при оценке возмещаемой стоимости оставшейся части приведены ниже:

- тип строящихся зданий – монолит;
- получение разрешения на строительство – 2015 год;
- срок реализации проекта – 2015-2017 годы;
- ставка дисконтирования – 24,9%;
- планируемая чистая продаваемая площадь – 110 тыс. м<sup>2</sup> и 1 тыс. шт машиномест;
- средняя цена продажи м<sup>2</sup> - 140-180 тыс. руб. за м<sup>2</sup>;
- средняя себестоимость строительства, включая затраты на строительство инфраструктуры, – 100 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.

Базируясь на выше указанных допущениях, по оценкам руководства, возмещаемая величина составляет приблизительно 4,7 млрд.руб. и наиболее чувствительна к изменениям в следующих допущениях:

- повышение ставки дисконтирования на 5% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 0,1 млрд.руб.;
- снижение ожидаемых цен продажи м<sup>2</sup> на 10% приводит к уменьшению возмещаемой величины на 1 млрд. руб.

## 15

### Прочие инвестиции

тыс. руб.	2014	2013
<b>Внеоборотные</b>		
Займы выданные	9 998	18 208
<b>Оборотные</b>		
Займы выданные	1 060 721	638 378

Группа разместила временно свободные денежные средства, выдав необеспеченные займы на срок от 1 до 2 лет под 6-15% годовых. В 2015 году существенная часть займов выданных была погашена (см. пояснение 30)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 24.



## 16 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Запасы	253 627	327 106	-	-	253 627	327 106
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 549	15 255	-	-	2 549	15 255
Кредиты и займы	-	-	(16 268)	(12 597)	(16 268)	(12 597)
Вознаграждения работникам	4 351	1 187	-	-	4 351	1 187
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 554	1 040	(46 636)	(47 596)	(46 042)	(45 596)
Резервы	143 215	36 081	-	-	143 215	36 081
Налоговые активы/(обязательства)	405 295	380 668	(59 233)	(63 864)	341 431	321 436
Зачет налога	(13 606)	(30 506)	30 506	13 606	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	<b>391 689</b>	<b>350 162</b>	<b>(28 727)</b>	<b>(50 258)</b>	<b>341 431</b>	<b>321 436</b>

### (b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 291 143 тыс. руб. на 31 декабря 2014 года и 169 898 тыс. руб. на 31 декабря 2013 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

### (c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2014 года отложенное налоговое обязательство в размере 698 511 тыс. руб. (на 31 декабря 2013 года: 307 244 тыс. руб.) в части временных разниц в сумме 3 492 553 тыс. руб. (на 31 декабря 2013 года: 1 536 220 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиции в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

(d) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2014 года	Признано в составе прибыли	31 декабря 2014 года
Запасы	327 106	(73 479)	253 627
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 255	(12 706)	2 549
Кредиты и займы	(12 597)	(3 671)	(16 268)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 596)	(446)	(46 042)
Резервы	36 081	107 134	143 215
Вознаграждения работникам	1 187	3 164	4 351
	<b>321 436</b>	<b>19 995</b>	<b>341 431</b>

тыс. руб.	1 января 2013 года	Признано в составе прибыли	31 декабря 2013 года
Запасы	107 176	219 930	327 106
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 649	(1 394)	15 255
Кредиты и займы	(25 824)	13 227	(12 597)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(242 890)	197 294	(45 596)
Резервы	121 483	(85 402)	36 081
Вознаграждения работникам	1 610	(423)	1 187
	<b>(21 796)</b>	<b>343 232</b>	<b>321 436</b>

17 Запасы

тыс. руб.	2014	2013
Сырье и материалы	14 476	16 593
Незавершенное строительство (i)	8 421 235	11 135 672
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 146 248	1 384 032
	<b>10 581 959</b>	<b>12 536 297</b>

(i) Незавершенное строительство относится к проектам в г. Москва, Митино 16, 22 и 30, а также г. Санкт-Петербург, район Приморский и Зеленогорск.

Группа проверила соответствующее остатки незавершенного строительства и готовой продукции на предмет возможного обесценения и произвела списание стоимости соответствующих запасов до их чистой стоимости возможной продажи в случаях, когда она была менее стоимости строительства. По состоянию на 31 декабря 2014 года резерв на обесценение составил 120 000 тыс. руб. и (на 31 декабря 2013 года 89 177 тыс. руб.). В 2014 году Группа начислила резерв в размере 120 000 тыс. руб. Резерв, начисленный по состоянию на 31 декабря 2013 года, был полностью использован против убытка, сложившегося от продажи запасов в 2014 году.

## 18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2014	2013
Торговая дебиторская задолженность	166 860	86 978
Авансы выданные	44 227	31 899
Дебиторская задолженность по налогам	126 485	113 307
Займы, выданные сотрудникам	1 223	3 820
Прочая дебиторская задолженность	130 344	37 508
	<b>469 139</b>	<b>273 512</b>
Резерв под обесценение	(185 493)	(170 043)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в пояснении 24.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2014	2013
Денежные средства в кассе	215	130
Остатки на банковских счетах	517 620	1 074 216
Краткосрочные депозиты	781 047	262 028
	<b>1 298 882</b>	<b>1 336 374</b>

## 20 Капитал и резервы

### (a) Акционерный капитал

Объявленный уставный капитал	2014	2013
Обыкновенные акции по 1 000 руб., шт.	1 000	1 000
<b>Выпущено на конец года, полностью оплачено</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

#### Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

### (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. В первом полугодии 2014 года Компания распределила дивиденды в размере 44 000 тыс. руб. исходя из решений общих собраний акционеров по итогам 2013 года.

21

## Кредиты и займы

В данном пояснении представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в пояснении 24.

тыс. руб.	2014	2013
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	2 149 076	1 093 621
Долговые ценные бумаги (i)	-	1 991 968
Долгосрочные займы	251 278	357 193
	<b>2 400 354</b>	<b>3 442 782</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	161 119	888 188
Краткосрочные займы	563 363	266 302
Долговые ценные бумаги (i)	2 044 914	48 887
Краткосрочные обязательства финансового лизинга	3 697	3 697
	<b>2 773 093</b>	<b>1 207 074</b>

(i) Долговые ценных бумаг представлены размещенными по номинальной процентной ставке 14,5% в октябре 2013 года неконвертируемыми облигациями на предъявителя серии 01 в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. сроком погашения в октябре 2016 года с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента в течение последних 5 рабочих дней третьего купонного периода, а именно в мае 2015 года.

В мае 2015 года были предъявлены требования по досрочному погашению части облигаций (см. пояснение 30).

Неоплаченный купонный доход по долговым ценным бумагам отражен в составе краткосрочных долговых ценных бумаг выпущенных.

**(а) Условия погашения долга и график платежей**

тыс. руб.	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффектив- ная ставка %	Срок платежа	31 декабря 2014 г.		31 декабря 2013 г.	
					Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные кредиты								
ОАО «Сбербанк России»	руб	10,70%	10,70%	2017	769 135	769 135	-	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	руб	13,30%	13,30%	2017-2019	990 761	990 761	-	-
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	14,25%	14,25%	2015	151 940	151 940	25 610	25 610
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	руб	13,75%	13,75%	2016	-	-	552 663	552 663
ОАО «Сбербанк России»	руб	13,00%	13,00%	2017	-	-	174 787	174 787
ОАО «Сбербанк России»	руб	12,50%	12,50%	2016	396 209	396 209	1 228 375	1 228 375
ОАО «Сбербанк России»	руб	12,90%	12,90%	2017-2019	2 149	2 149	-	-
Неконвертируемые облигации	руб	14,50%	14,50%	2015	2 050 060	2 044 914	2 049 260	2 040 855
Необеспеченные займы	руб	0,1-3%	13,00%	2015	143 954	143 954	452 757	402 153
Необеспеченные займы	руб	3,10%	14,00%	2015	456 170	436 727	-	-
Необеспеченные займы	руб	1,60%	14,00%	2019	224 948	143 609	221 716	221 716
Необеспеченные займы	руб	3,00%	14,00%	2019	146 461	90 352	-	-
Обязательства по финансовой аренде	руб	9,00%	9,00%	2014	-	3 697	-	3 697
					<b>5 331 787</b>	<b>5 173 447</b>	<b>4 705 168</b>	<b>4 649 856</b>

По состоянию на 31 декабря 2014 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости общей продаваемой площадью 101 583 квадратных метра и 119 машиномест в г. Москва, имеющих балансовую стоимость 2 724 848 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года.
- Земельные участки и права аренды земельных участков, расположенных по адресам г. Москва, районы Митинская 18, 20, 22, которые учтены в составе инвестиционных прав в размере 4 202 174 тыс. руб.
- Земельные участки и права аренды земельных участков, расположенных по адресам г. Москва, районы Митинская 16, 22, и в г. Санкт-Петербург, Приморский район, которые учтены в составе запасов, общей стоимостью 1 193 591 тыс. руб.
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам дочерних компаний ООО «Арт-Строй», ЗАО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс», ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург).
- Поручительства дочерних компаний ООО «СК «Пионер», ЗАО «ИК Гринэкс», ООО «Пионерстрой Инвест», ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург), ООО «Московская девелоперская компания «Пионер», ООО «Инвестиционная компания «Пионер», ООО «Девелоперская компания «Пионер», ООО «Пионер-апарт», ООО «ИДК «МК», ООО «Пионер-Инвестпроект», ООО «Петербургская строительная компания «Пионер» по обязательствам дочерних компаний ООО «Арт-Строй», ЗАО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс», ООО "МИТИНО-ИНВЕСТ" и ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург).
- 100% доли в дочерних компаниях ООО «Арт-Строй», ООО ИДК «МК», ЗАО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс», ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург), ОАО «Снежинка», ООО «Азур», ООО «ВЕСТ», ООО «Лазоревый», ООО «Пионер» (Москва), ООО «Московская девелоперская компания «Пионер», ООО «Инвестиционная компания «Пионер», ООО «Девелоперская компания «Пионер», ООО «Пионер-апарт».
- 81,8% доли в дочерней компании ООО «МЗК».

## (b) Обязательства по финансовой аренде

Имеют не существенную долю в долговом портфеле Группы, носят административный характер и не связаны с реализацией девелоперских проектов.

## 22 Резервы

тыс. руб.	2014	2013
Резерв на расходы по завершению строительства	716 073	575 275
Резерв по убыточным контрактам	-	7 275
Резерв по административным штрафам	1 000	7 000
	<b>717 073</b>	<b>589 550</b>



Величина резерва на 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 сети, школы, детские сады и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв, начисленный по состоянию на 31 декабря 2013 года, был полностью использован. Новый резерв относится к домам по другим проектам, которые будут завершены в 2015-2017 годах.

## 23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2014	2013
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	9 580 022	13 572 881
Кредиторская задолженность поставщикам	1 772 148	1 337 276
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	253 200	253 200
Задолженность перед персоналом	21 754	15 260
Прочие налоги к уплате	234 696	247 774
Прочая кредиторская задолженность	94 227	20 753
	<b>11 956 047</b>	<b>15 447 144</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 24.

## 24 Справедливая стоимость и управление рисками

### (а) Классификация и оценка справедливой стоимости

#### (i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

Применимый Группой метод оценки финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, - дисконтированные денежные потоки:

- Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг, относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на идентичные долговые ценные бумаги, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- **Кредиты и займы**

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

*(ii) **Обязательство по вознаграждениям работникам***

Обязательства по вознаграждениям работникам относятся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Справедливая стоимость обязательства по вознаграждениям работникам в виде выплат на основе акций определяется справедливой стоимостью соответствующих акций, которая в свою очередь оценивается на основании дисконтированного ожидаемого результата от реализации строительных проектов компаний, акции которых предоставляются, с учетом накопленных субхолдингом убытков. В конце каждого отчетного периода изменение справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка за период.

**(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия**

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, за исключением обязательств по вознаграждениям работникам. Финансовые активы и обязательства включают долговые ценные бумаги выпущенные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, кредиты и займы, кредиторскую задолженность, справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 31 декабря 2014 года справедливая стоимость данных финансовых активов и обязательств была следующей:

- Справедливая стоимость долговых ценных бумаг выпущенных на 49 млн. руб. ниже их балансовой стоимости;
- Справедливая стоимость кредитов и займов на 312 млн. руб. ниже их балансовой стоимости;
- Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных на 92 млн. руб. ниже их балансовой стоимости;
- Справедливая стоимость прочих непроизводных финансовых обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(с) **Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Основные принципы управления рисками**

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

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(i) **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан в основном с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

• **Торговая дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты нежилой недвижимости.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты или организуя рассрочку платежа посредством банковской ипотеки.

• **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой займы предоставляются только генеральному подрядчику и субподрядчикам, которые оказывают услуги Группе и проходят индивидуальную проверку на предмет платежеспособности. Группа не требует обеспечения в отношении таких займов.

Также Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы. Такие займы носят краткосрочный характер и не могут быть предоставлены на срок более года.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2014	2013
Займы выданные	1 070 719	656 586
Торговая дебиторская задолженность	166 860	86 978
Прочая дебиторская задолженность	131 567	41 328
Денежные средства и их эквиваленты	1 298 882	1 336 374
	<b>2 668 028</b>	<b>2 121 266</b>

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	2014	2014	2013	2013
Непросроченная	1 369 146	-	784 892	-
Просроченная на 31-120 дней	-	-	-	-
Просроченная на 121-365 дней	-	-	-	-
Просроченная более чем на год	127 593	(127 593)	170 043	(170 043)
	<b>1 496 739</b>	<b>(127 593)</b>	<b>954 935</b>	<b>(170 043)</b>

В течение отчетного года движение в резерве под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2014	2013
Сальдо на 1 января	170 043	149 993
Высвобождение резерва	(57 900)	-
Прирост за отчетный год	15 450	20 050
Остаток на конец года	<b>127 593</b>	<b>170 043</b>

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

<b>тыс. руб.</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Физические лица	97 210	82 294
Юридические лица	69 650	4 684
	<b>166 860</b>	<b>86 978</b>

• ***Денежные средства и их эквиваленты***

По состоянию на 31 декабря 2014 года денежные средства и их эквиваленты составили 1 298 882 тыс. руб. (в 2013 году: 1 336 374 тыс. руб), из которых 99,3% приходится на ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОАО «Сбербанк России» и ОАО «Банк «Санкт-Петербург» (в 2013 году: 99,6%). Денежные средства и их эквиваленты размещены в партнерских банках и финансовых институтах, кредитный рейтинг которых соответствуют уровню от BBB- до BB по оценкам кредитного агентства Fitch.

***(ii) Риск ликвидности***

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить насколько это возможно постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

<b>31 декабря 2014 года</b> тыс. руб.	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Потоки денежных средств по договору</b>	<b>0-2 мес.</b>	<b>2-12 мес.</b>	<b>от 1 до 2 лет</b>	<b>от 2 до 5 лет</b>	<b>Свыше 5 лет</b>
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>							
Обеспеченные кредиты	2 310 195	3 132 916	70 548	478 758	507 890	2 075 720	-
Необеспеченные займы	814 641	1 018 607	136 789	467 334	-	414 483	-
Долговые ценные бумаги выпущенные (*)	2 044 914	2 195 060	-	2 195 060	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 400 295	2 400 295	1 809 575	590 720	-	-	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	3 697	4 067	-	4 067	-	-	-
	<b>7 573 742</b>	<b>8 750 945</b>	<b>2 016 912</b>	<b>3 735 939</b>	<b>507 890</b>	<b>2 490 203</b>	<b>-</b>

<b>31 декабря 2013 года</b> тыс. руб.	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Потоки денежных средств по договору</b>	<b>0-2 мес.</b>	<b>2-12 мес.</b>	<b>от 1 до 2 лет</b>	<b>от 2 до 5 лет</b>	<b>Свыше 5 лет</b>
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>							
Обеспеченные кредиты	1 981 809	2 435 714	558 863	680 362	621 098	575 391	-
Необеспеченные займы	623 495	756 831	77 259	269 660	27 017	179 733	203 162
Долговые ценные бумаги выпущенные (*)	2 040 855	2 484 265	-	289 205	2 195 060	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 899 234	1 899 234	1 337 276	536 987	-	24 971	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	3 697	8 465	-	4 768	3 697	-	-
	<b>6 549 090</b>	<b>7 584 509</b>	<b>1 973 398</b>	<b>1 780 982</b>	<b>2 846 872</b>	<b>780 095</b>	<b>203 162</b>

(\*) Наиболее ранний срок с учетом условий возможного досрочного погашения облигаций (см. также Пояснение 21).



**(iii) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

- **Валютный риск**

Группа не подвержена существенному валютному риску в 2014 году.

- **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2014	2013
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	1 070 719	656 586
Финансовые обязательства	(5 173 447)	(4 649 856)
	<b>(4 102 728)</b>	<b>(3 993 270)</b>

**Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости**

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

**(d) Управление капиталом**

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

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2014 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

тыс. руб.	2014	2013
Краткосрочные кредиты и займы	778 239	1 207 074
Долгосрочные кредиты и займы	4 395 208	3 442 782
Итого кредиты и займы	<b>5 173 447</b>	<b>4 649 856</b>
За вычетом денежных средств на расчетных счетах	(1 298 882)	(1 336 374)
Чистый долг	<b>3 874 565</b>	<b>3 313 482</b>
Результаты операционной деятельности	1 871 735	498 819
Финансовые расходы	(821 205)	(415 366)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	<b>2,07</b>	<b>6,64</b>
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	<b>15,87%</b>	<b>8,93%</b>

**25 Операционная аренда**

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды. Все договоры, заключенные Группой, являются краткосрочными и не содержат обременительных условий.

Сумма арендных платежей

тыс. руб.	2014	2013
Менее года	63 373	36 699

## 26 Условные активы и обязательства

### (a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления, и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. К тому же Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2015-2016, балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2014 года составила 4 678 млн. руб.

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков 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 или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

### (b) Судебные разбирательства

В настоящее время Группа ведет судебное разбирательство относительно распределения площадей в объекте по адресу г. Москва, район Текстильщики. Группа оценивает с высокой долей вероятности разрешение данного спора в свою пользу. Однако в случае негативного решения суда готовые квартиры, отраженные по состоянию на 31 декабря 2014 года в составе готовой продукции в размере 284 млн. руб., не продаваемые в связи с указанным судебным разбирательством, могут быть переданы второй стороне по инвестиционному договору безвозмездно.

У Группы отсутствуют другие судебные иски, результат которых мог бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовый результат Группы.

### (c) Условные налоговые обязательства

#### *Налоговая система*

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной

реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2014 года существуют риски дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 337 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2013 года: 102 млн. руб.) в связи с заключением убыточных договоров долевого участия, реализацией объектов коммерческой недвижимости физическим лицам для использования в непроизводственной деятельности, а также некоторыми работами по отделке квартир, которые могут быть классифицированы иначе, чем строительные работы. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

#### (d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. 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.

## 27 Сделки между связанными сторонами

### (a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

#### (i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. пояснение 9):

тыс. руб.	2014	2013
Заработная плата	84 359	39 430
Премии (см. также пояснение 28(b))	269 395	68 780
Социальные налоги	37 953	13 241
	<b>391 707</b>	<b>121 451</b>

(ii) **Прочие операции**

- По состоянию на 31 декабря 2014 года директору Группы был выдан займ в размере 6 089 тыс. руб. сроком до января 2015 года под 6%.
- В 2013 году Группа выпустила неконвертируемые облигации (см. также пояснение 21), 15 000 шт. из которых приобрел генеральный директор Группы за 15 000 тыс. руб.
- В 2014 году Группа продала машиноместа брату директора Группы. Выручка от продажи составила 65 567 тыс. руб. Торговая дебиторская задолженность была погашена путем зачета с беспроцентными векселями в размере 30 820 тыс. руб., которые предъявил брат директора Группы. Векселя были выданы ранее Группой генеральному подрядчику в г. Санкт-Петербург за выполненные строительные работы. Оставшаяся торговая дебиторская задолженность была погашена денежными средствами.
- В 2014 году Группа приобрела дочернее предприятие у руководящего сотрудника (миноритарный акционер дочерней компании) Группы (см. пояснение 29).

(b) **Операции с участием прочих связанных сторон**

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) **Расходы**

	Сумма сделки	Сумма сделки	Остаток по расчетам	Остаток по расчетам
тыс. руб.	2014	2013	2014	2013
Полученные риэлторские услуги по продаже объектов Группы:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	26 332	27 970	5 481	4 252
Полученные услуги по коммунальному обслуживанию объектов Группы:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	531	492	-	152
	<b>26 863</b>	<b>28 462</b>	<b>5 481</b>	<b>4 404</b>

(ii) **Займы**

тыс. руб.	Сумма займа 2014	Сумма займа 2013	Остаток по расчетам 2014	Остаток по расчетам 2013
Займы выданные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	(81 266)	93 099	23 413	104 679
Займы полученные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	8 238	6 400	-	(8 267)
	<b>(73 028)</b>	<b>99 499</b>	<b>23 413</b>	<b>96 412</b>

В 2013 году Группа предоставила займ в размере 99 792 тыс. руб. компании, принадлежащей руководящему сотруднику Группы (миноритарный акционер дочерней компании Группы) под 7% годовых, срок погашения до июня 2014 года. В 2014 году компания была приобретена Группой (см. пояснение 29).

В 2014 году связанная сторона Группы вернула займ, по которому ранее был начислен резерв по сомнительным долгам, в связи с чем 57 900 тыс. руб. было признано в прочих доходах.

(iii) **Авансы полученные**

Группа получила авансы от связанной стороны за апартаменты в объекте Зеленогорск, район г. Санкт-Петербург, в размере 33 146 тыс. руб.

(c) **Политика ценообразования**

Рыночные цены не обязательно берутся за основу при установлении цен в сделках между связанными сторонами.

## 28 **Значительные дочерние предприятия**

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2014	2013
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия (а)			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) (b)	Россия	93%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «СК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «АРТ-Строй»	Россия	99%	99%
ООО «ИДК «МК»	Россия	99%	99%
ЗАО «ИК «Гринэкс»	Россия	99%	99%
ООО «ИК «Гринэкс»	Россия	99%	99%

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2014	2013
ООО «ДК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «ПСК «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «АНТАРЕС-Стройинвест»	Россия	93%	-
ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
ООО «Центр Ипотечных кредитов»	Россия	93%	93%

- (а) В связи с тем, что управляющая компании ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) – субхолдинговое предприятие – имела отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, неконтролирующая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

По состоянию на 31 декабря 2014 года чистые активы ООО «Пионерстрой Инвест» были положительными, и неконтролирующей доля участия была признана в размере 13 944 тыс. руб. (на 31 декабря 2013 года: 6 234 тыс. руб.). Увеличение неконтролирующей доли отражено в составе финансовых расходов.

- (b) В феврале 2011 года акционером, владеющим 7% долей в управляющей компании направления Санкт-Петербург ООО «Пионер-Инвест» и являющимся одним из руководящих сотрудников Группы, дополнительно выкуплена доля в размере 13% по номинальной стоимости в размере 1,3 тыс. руб. Заключенное соглашение предусматривает пятилетнее ограничение на продажу или иное отчуждение приобретенной доли, а также обязательство по продаже данной доли Группе по той же номинальной стоимости в случае прекращения трудовых отношений в течение следующих пяти лет с момента заключения соглашения. Таким образом неконтролирующая доля участия в ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) составит 20% в феврале 2016 года.

На дату выкупа субхолдинг ООО «Пионер-Инвест» и подконтрольные ему предприятия Группы имела отрицательные чистые активы. Однако, в рамках данного субхолдинга реализуется строительный проект, срок окончания которого 2015-2016 годы. С учетом указанных условий руководство Группы оценило справедливую стоимость 13% доли в ООО «Пионер-Инвест» в размере 80 млн. руб. и отразило разницу между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения, относящуюся к работе руководящего сотрудника составе расходов на премии в размере 24 457 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года.

В 2014 году роста справедливой стоимости доли не было, дополнительных начислений не производилось.

## 29 Приобретение дочерних предприятий

В апреле 2014 года Группа приобрела 100% долю в ООО «АНТАРЕС-Стройинвест» за 10 тыс. руб., ведущим реализацию нового проекта по строительству по адресу г. Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское шоссе, участок 2, на земельном участке площадью 43 785 квадратных метров, принадлежащем компании на правах аренды. Доля была приобретена у одного из акционеров Группы, владеющего 7% в управляющей компании бизнес-единицы Санкт-Петербург, ООО «Пионер-Инвест», и являющегося одним из руководящих сотрудников Группы.

На дату приобретения стоимость чистых активов ООО «АНТАРЕС-Стройинвест» была следующей:

тыс. руб.	Справедливая стоимость, признанная на дату приобретения
<b>Оборотные активы</b>	
Запасы	686 557
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 413
Денежные средства и их эквиваленты	5 615
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Кредиты и займы	(389 384)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Кредиты и займы	(160 143)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(106 285)
<b>Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b>	<b>38 773</b>

Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенной компании над суммой вознаграждения в размере 38 763 тыс. руб. было признано в составе прочих доходов на дату приобретения, т.к. руководство Группы не расценило, что миноритарный акционер дочерней компании действовал от лица акционеров Группы.

В 2014 году приобретенная компания не имела выручки от реализации, т.к. завершение указанного выше строительства планируется на 2015-2016 годы. Убыток ее за период с даты приобретения до 31 декабря 2014 года составил 81 560 тыс. руб. Если бы сделка по приобретению была осуществлена на 1 января 2014 года, то консолидированная прибыль могла бы уменьшиться на 14 277 тыс. руб.



## 30 События после отчетной даты

- (i) В январе 2015 года дочерними компаниями ООО «ДК Пионер», ООО «ИК «Гринэкс» и ООО «ССП» были приобретены инвестиционные права под проект Ботанический Сад-2 за 146 005 тыс. руб. Площадь участка составляет 4 тыс. м2.
- (ii) В январе 2015 года дочерняя компания ООО «ДК Пионер» выкупила ранее арендованный земельный участок на территории проекта Ботанический Сад-1 за 111 890 тыс. руб. Площадь участка составляет 28 тыс. м2.
- (iii) В марте 2015 года дочерней компанией ООО «ДК Пионер» была произведена оплата за снятие запрета на строительство на территории первой очереди проекта Ботанический Сад-1 в размере 291 439 тыс.руб., а также было получено разрешение на строительство.
- (iv) В 2015 году были полностью погашены займы, выданные в размере 777 млн. руб.
- (v) 5 мая 2015 года была сделана оферта облигаций по требованиям их владельцев, в результате которой Группа выкупила 798 025 облигаций за 800 387 тыс.руб.
- (vi) В мае 2015 года Группа продала банку 798 025 облигаций за 801 177 тыс. руб.
- (vii) 7 мая 2015 был заключен инвестиционный договор на приобретение прав требования на квартиры площадью 30 тыс.м2 за 1 907 415 тыс.руб. в жилом комплексе в городе Москва, завершение которого планируется в 2020 году.

## 31 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением обязательств по выплатам на основе акций.

## 32 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

### (a) Принципы консолидации

#### (i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(ii) Неконтролирующие доли**

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролирующей доле участия не признаются.

#### **(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

**(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

**(v) Потеря контроля**

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии 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.

**(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

**(b) Выручка****(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, 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. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным объектом, величину выручки и соответствующих затрат можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод изменяется в зависимости от конкретных условий договора продажи. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (Госкомиссия), пригодным к эксплуатации на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после приемки дома Госкомиссией, выручка от реализации признается на момент заключения данных договоров.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

**(ii) Выручка от оказания услуг по отделке квартир**

Выручка по отделке квартир, где данный вид услуг является отдельным компонентом выручки, признается по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

**(iii) Выручка от реализации строительных услуг**

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству признается ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства, результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

**(iv) Услуги по управлению объектами недвижимости**

Выручка по управлению объектами недвижимости признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

**(v) Услуги оформления**

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(vi) **Прочая выручка от реализации**

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(c) **Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) **Функциональная валюта**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(e) Вознаграждения работникам****(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**(ii) Социальные налоги**

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, 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.

**(iii) Выплаты на основе акций**

Как раскрыто в пояснении 28 у Группы есть выплаты на основе акций, которые были классифицированы как операции, предусматривающие урегулирование денежными средствами. Справедливая стоимость предоставленных долевых инструментов оценивается на дату предоставления прав. Данная стоимость признается в качестве расхода на оплату труда в течение срока до окончательного перехода прав на долевые инструменты, с отражением корреспондирующих сумм в обязательствах по вознаграждениям работникам. В конце каждого отчетного периода, вплоть до даты урегулирования расчетов, признанное обязательство оценивается по справедливой стоимости, а ее изменения признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(f) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается 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 капитала или в составе прочего совокупного дохода.

**(i) Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

**(ii) Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. 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 оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по

уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

**(g) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов, заключенные Группой, могут требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.



Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

## **(h) Основные средства**

### **(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, 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, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

### **(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

### **(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| • здания                   | 40 лет;  |
| • сети                     | 25 лет;  |
| • Прочие основные средства | 3-5 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года, и корректируются в случае необходимости.

## (i) Нематериальные активы

### (i) 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 по заключению договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

### (ii) Прочие нематериальные активы

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

**(iii) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- торговые знаки 10-20 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

**(j) Финансовые инструменты****(i) Непроизводные финансовые активы**

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

**▪ 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 непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

▪ **Денежные средства и эквиваленты денежных средств**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(ii) **Непроизводные финансовые обязательства**

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

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

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(iii) **Уставный капитал**

**Обыкновенные акции**

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(k) **Обесценение**

(i) **Непроизводные финансовые активы**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в составе Группы.

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

**(ii) Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

## **(I) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

### **(i) 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.

### **(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. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

### **(iii) Резерв на расходы по завершению строительства**

Как описано выше в пояснении 31(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

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

**(iv) 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.

**(m) Аренда****(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

**(ii) Арендованные активы**

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы.

**(iii) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

**(iv) Прочие расходы**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(n) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

**33 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

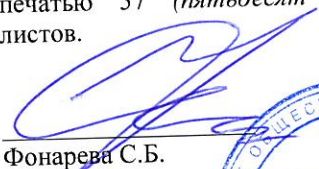
Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2014 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу и еще не проанализировала их вероятные последствия с точки зрения его влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МФСО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. 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.



- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.

Прошнуровано, сброшюровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 57 (пятьдесят семь)  
листов.

  
Фонарева С.Б.  
Директор  
АО «КПМГ»

