

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в
соответствии с МСФО**

за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 года

Содержание

Заключение независимого аудитора	
Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	7



Аудиторская компания
ЗАО «МКПЦН»



Заключение независимого аудитора

Акционерам Группы компаний «ЛенСпецСМУ»

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ».

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027801544308 от 28.10.2002 г.

Место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, лит. А.

Сведения об аудиторе:

Наименование: ЗАО «Международный консультативно-правовой центр по налогообложению».

Государственный регистрационный номер (ОГРН): № 1027739831900 от 19.12.2002 г.

Место нахождения:

юридический адрес – 119602, г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 34, стр. 2;

фактический адрес – 101000, Москва, Кривоколенный пер., д. 3, стр. 1.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России».

Регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 10201000083.



Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» и его дочерних компаний (далее - «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 г., консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату, и описание существенных положений учетной политики и другую пояснительную информацию.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за организацию внутреннего контроля, необходимого для подготовки консолидированной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение относительно указанной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Международные стандарты аудита требуют, чтобы мы действовали в соответствии с требованиями этики, планировали и провели аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств в отношении числовых значений и пояснений, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор аудиторских процедур зависит от суждения аудитора, включая оценку риска существенного искажения консолидированной финансовой отчетности в результате мошенничества или ошибок. При оценке риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, значимую для подготовки и достоверного представления консолидированной финансовой отчетности, чтобы планировать аудиторские процедуры соответствующим образом, но не для выражения мнения относительно эффективности системы внутреннего контроля организации. Аудит также включает оценку правильности применяемых принципов учетной политики и обоснованность оценочных значений, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что аудиторские доказательства, которые мы получили, являются достаточным основанием для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2013 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
21 апреля 2014 года

Д.М. Винокуров

	Примечания	31 декабря 2013 г. Рубли'000	31 декабря 2012 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	1 592 796	1 596 429
Инвестиционная недвижимость	7	1 353 186	232 692
Нематериальные активы	8	2 806	2 887
Инвестиции в ассоциированные компании	9	3 058 342	2 248 328
Долгосрочные финансовые вложения	10	214 748	15 142
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	14	-	16 851
Отложенные налоговые активы	11	80 206	109 598
		6 302 084	4 221 927
Оборотные активы			
Заласы	12	28 275 467	20 648 794
Финансовые вложения	13	9 021 078	9 492 645
Дебиторская задолженность и авансы	14	15 334 840	13 228 843
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		22 805	228 310
Прочие оборотные активы	15	25 768	35 607
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 826 213	4 869 418
		55 506 171	48 503 617
Итого активы		61 808 255	52 725 544
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	17	2 101 237	2 101 237
Нераспределенная прибыль		25 812 105	19 371 435
Капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		27 913 342	21 472 672
Неконтролирующие доли участия		1 630 945	1 460 670
Итого капитал		29 544 287	22 933 342
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	18	8 131 017	11 860 470
Авансы полученные по основной деятельности	19	2 382	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	20	179 131	110 663
Отложенные налоговые обязательства	11	623 437	206 702
		8 935 967	12 177 835
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	18	2 167 259	2 855 237
Авансы полученные по основной деятельности	19	14 774 539	11 513 969
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	20	4 931 397	2 686 668
Резервы	21	1 219 552	549 341
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		235 254	9 152
		23 328 001	17 614 367
Итого капитал и обязательства		61 808 255	52 725 544

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

21 апреля 2014 года


Тербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.


	Примечания	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 года Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 года Рубли'000
Выручка	22	27 896 723	24 943 338
Себестоимость	23	(18 389 235)	(16 501 868)
Валовая прибыль		9 507 488	8 441 470
Коммерческие расходы	25	(267 297)	(321 215)
Общехозяйственные и административные расходы	26	(1 871 353)	(1 588 342)
Налоги, кроме налога на прибыль		(163 621)	(177 082)
Прочие операционные расходы	27	(149 055)	(340 026)
Операционная прибыль		7 056 162	6 014 805
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	9	810 014	272 960
Чистые финансовые доходы	28	204 877	818 772
Прибыль до налогообложения		8 071 053	7 106 537
Налог на прибыль	29	(1 460 108)	(1 465 635)
Чистая прибыль за период		6 610 945	5 640 902
Общий совокупный доход за период		6 610 945	5 640 902
<u>Прибыль, приходящаяся на:</u>			
Акционеров материнской компании		6 440 670	5 493 938
Неконтролирующие доли участия		170 275	146 964
<u>Общий совокупный доход, приходящийся на:</u>			
Акционеров материнской компании		6 440 670	5 493 938
Неконтролирующие доли участия		170 275	146 964
Базовая и разводненная прибыль на акцию	17	0,61	0,52

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

21 апреля 2014 года


Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.


	Примечания	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г. Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения:		8 071 053	7 106 537
Корректировки:		(653 123)	(683 094)
Амортизация	23,26	277 806	187 397
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	9	(810 014)	(272 960)
Прибыль от выбытия внеоборотных активов		(29 083)	(22 950)
Прибыль от реализации финансовых активов	27	(68 603)	(73 326)
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц	28	376 110	(301 584)
Процентные расходы	28	102 892	90 674
Процентные доходы	28	(557 355)	(512 104)
Доход от первоначального признания кредитов и займов по справедливой стоимости	28	(126 524)	(95 758)
Расходы от переоценки торговых ценных бумаг	27	199 406	-
Резервы под обесценение запасов	27	(2 736)	349 582
Резервы по сомнительным долгам	27	(5 158)	(31 771)
Резервы под текущие судебные разбирательства	27	70	2 440
Прочие доходы и расходы		(9 934)	(2 734)
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала		7 417 930	6 423 443
Увеличение дебиторской задолженности и авансов		(2 109 496)	(5 466 277)
(Увеличение)/уменьшение запасов		(7 293 864)	1 769 757
Увеличение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности		4 043 432	814 929
Изменение прочих активов и обязательств		9 839	(11 886)
Денежные средства от операционной деятельности		2 067 841	3 529 966
Уплаченный налог на прибыль		(584 135)	(1 512 990)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		1 483 706	2 016 976
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(160 785)	(532 123)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов		57 553	38 831
Продажа ценных бумаг и иных финансовых вложений		311 440	563 024
(Открытие)/закрытие депозитов	13	2 081 043	(4 611 045)
(Приобретение)/продажа дочерней компании	4	(412 392)	14 507
Займы выданные		(187 355)	(337 384)
Возврат займов выданных		186 691	363 548
Проценты полученные		569 425	458 708
Чистые денежные средства, полученные от/(использованные в) инвестиционной деятельности		2 445 620	(4 041 934)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Получение кредитов и займов		2 034 525	7 544 062
Погашение полученных кредитов и займов		(6 895 259)	(2 869 113)
Проценты уплаченные		(1 189 077)	(1 027 047)
Чистые денежные средства, (использованные в)/полученные от финансовой деятельности		(6 049 811)	3 647 902
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		77 280	(74 928)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(2 043 205)	1 548 016
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		4 869 418	3 321 402
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		2 826 213	4 869 418

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

21 апреля 2014 года

Шербина Г. Ф.
Ушакова Е. В.



Рубли'000	Акционерный капитал Рубли'000	Нераспределен ная прибыль Рубли'000	Всего Рубли'000	Неконтролиру ющие доли участия Рубли'000	Итого капитал Рубли'000
Остаток на 1 января 2012 года	2 101 237	13 954 906	16 056 143	1 236 198	17 292 341
Приобретение дочерней компании	-	(77 409)	(77 409)	77 508	99
Чистая прибыль за период	-	5 493 938	5 493 938	146 964	5 640 902
Остаток на 31 декабря 2012 года	2 101 237	19 371 435	21 472 672	1 460 670	22 933 342
Чистая прибыль за период	-	6 440 670	6 440 670	170 275	6 610 945
Остаток на 31 декабря 2013 года	2 101 237	25 812 105	27 913 342	1 630 945	29 544 287

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Ушакова Е. В.

21 апреля 2014 года



1. Ключевая информация о Группе

Один из крупнейших строительно-промышленных холдингов Санкт-Петербурга – ЛенСпецСМУ – был основан в 1987 году как частная строительная компания. Холдинг специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в секторе жилья повышенной комфортности и бизнес-класса.

Материнская компания Группы – Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее Компания), зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована 07.03.2013 г.

Основными дочерними компаниями являются ЗАО «АКТИВ», ЗАО «СПб МФТЦ», ОАО «СМУ «Электронстрой», ЗАО «ЦУН», ООО «Вертикаль», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон».

Основными ассоциированными компаниями являются ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон», ЗАО «Затонское», ЗАО «АРТ-Бизнес-ТВ».

Материнская компания и дочерние компании в дальнейшем именуются «Группа». Основной офис расположен в Санкт-Петербурге по адресу: Богатырский проспект, 2, лит.А.

ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» является членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга», рег № СРО-С-003-22042009.

Группа имеет следующие свидетельства:

- Допуск на осуществление функций генерального подрядчика;
- Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- Допуск на выполнение функций технического надзора (заказчика-застройщика).

Группа осуществляет весь цикл инвестиционно-строительного процесса – от проектирования недвижимости, ее строительства и реализации, до ее дальнейшей эксплуатации.

Непосредственной материнской компанией Группы является ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», зарегистрированное в Российской Федерации.

2. Принципы представления финансовой отчетности

(а) Общие принципы

Заявление о соответствии

Данная Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности («МСФО») и толкованиями, опубликованными Советом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности («СМСФО») и Комитетом по Интерпретациям Международных Стандартов Финансовой Отчетности («КИМСФО»).

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Принцип исторической стоимости

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом исторической стоимости, за исключением финансовых активов, предназначенных для торговли, отражаемых по справедливой стоимости. Как правило, историческая стоимость основывается на величине справедливой стоимости возмещения, передаваемого в оплату за активы.

Применение новых и пересмотренных стандартов

В отчетном периоде Группа применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2013 г.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

На отчетную дату, следующие стандарты и интерпретации были опубликованы, но еще не вступили в силу:

Стандарт/интерпретация	Дата вступления в силу
Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств	1 января 2014 г.
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	1 января 2018 г.
Поправки к МСФО (IFRS 10, IFRS 12, IAS 27) - инвестиционные компании	1 января 2014 г.
Поправки к МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и измерение» - Новации производных инструментов и продолжение учета хеджирования	1 января 2014 г.
Интерпретация КИМФО (IFRIC) 21 "Сборы"	1 января 2014 г.

Руководство полагает, что применение новых и изменённых стандартов и разъяснений в будущих отчетных периодах не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Основные принципы консолидации и объединение бизнеса

Дочернее предприятие - предприятие, находящееся под контролем другого предприятия.

Материнское предприятие - предприятие, которое контролирует одно или несколько предприятий.

Инвестор независимо от характера его участия в каком-либо предприятии (объект инвестиций) должен определить, является ли он материнским предприятием, оценив, обладает ли он контролем над объектом инвестиций или нет. Инвестор обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если инвестор:

- (a) обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- (b) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода; и
- (c) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину получаемого им дохода.

Консолидация:

Компания включает доходы и расходы дочерней компании в консолидированную финансовую отчетность с момента, когда компания приобретает контроль над дочерней компанией, и до момента, когда компания утрачивает контроль над дочерней компанией. Финансовые отчеты материнской компании и ее дочерних компаний, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, подготовлены на одну и ту же отчетную дату на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доход, расходы и потоки денежных средств, связанные с операциями между предприятиями Группы, прибыль или убытки, возникающие в результате внутригрупповых операций и признанные в составе активов, таких как запасы и основные средства, полностью исключены.

Учет сделок по приобретению дочерних компаний, не являющихся бизнесом:

Получение контроля в компаниях, деятельность в которых не соответствует определению бизнеса и активы, которые управляются с целью обеспечения возврата инвесторам, учитывается как покупка активов. Стоимость сделки по приобретению таких компаний (обычно компании удерживают девелоперские права) распределяется на идентифицируемые активы и обязательства на основе их справедливой стоимости, при этом гудвил не образуется.

Объединение бизнеса и гудвил:

Объединения бизнеса учитываются с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтролирующей доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтролирующую долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

В случае поэтапного объединения бизнеса справедливая стоимость на дату приобретения ранее принадлежавшей приобретающей стороне доли участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, должно признаваться по справедливой стоимости на дату приобретения. Последующие изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, которое может быть активом или обязательством, признаются согласно МСФО (IAS) 39 либо в составе прибыли или убытка, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве капитала, оно не переоценивается до момента его полного погашения в составе капитала.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибыли или убытка.

Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей проверки гудвила, приобретенного при объединении бизнеса, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения Группой компании, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения бизнеса, независимо от того, относятся или нет другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям.

Если гудвил составляет часть подразделения, генерирующего денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части подразделения, генерирующего денежные потоки.

Сделки по объединению бизнеса между компаниями под общим контролем:

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в компаниях, находящихся под контролем того же акционера, который контролирует Группу, учитываются на дату передачи акций Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенной компании. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и уплаченным вознаграждением отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(с) Ассоциированные компании

Ассоциированные компании – юридические лица в отношении которых Группа имеет возможность оказывать существенное влияние, но не контроль, на финансовую и операционную политику посредством следующего:

- владения от 20 до 50 процентов голосующих акций/долей в уставном капитале ассоциированной компании, или
- представительства в органе управления ассоциированной компании – совете директоров (участников), или
- возможность иным способом оказывать существенное влияние на финансовую и операционную политику ассоциированной компании.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в ассоциированную компанию учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по первоначальной стоимости плюс изменения, возникшие после приобретения в доле чистых активов ассоциированной компании, принадлежащей Группе. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения. Консолидированный отчет о совокупном доходе отражает долю финансовых результатов деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признает свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в консолидированном отчете об изменениях в капитале. Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

В случае если доля Группы в накопленном убытке ассоциированной компании соответствует или превышает размер участия в данной компании, Группа признает обесценение стоимости участия в

зависимой компании до нуля, и не продолжает далее признавать увеличение убытка, если только не существует признанных Группой обязательств или сделанных платежей от лица ассоциированной компании.

(d) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Индивидуальная отчетность компаний Группы подготавливается в валюте экономики, в которой она оперирует – в ее функциональной валюте. Функциональной валютой компаний Группы является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. Операции в других валютах отражаются как операции в иностранных валютах.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (тыс. руб.).

(e) Принцип постоянно действующего субъекта

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа постоянно действующего предприятия, который предполагает, что Группа действует и будет действовать в обозримом будущем. Возмещение активов Группы, а также ее будущая деятельность могут быть подвержены значительному влиянию текущей и будущей экономической среды. Данная консолидированная финансовая отчетность не включает какие-либо корректировки, которые могут возникнуть вследствие прекращения деятельности Группы.

(f) Суждения и оценки руководства

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

В следующих примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 22 – признание выручки;
- Примечание 12 – резерв под обесценение запасов;
- Примечание 21 – резервы;
- Примечание 33 – условные обязательства

3. Основные принципы учетной политики

Настоящие основные принципы учетной политики последовательно применялись Группой при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, и они сопоставимы с теми, которые применялись в предыдущем отчетном периоде.

(a) Нематериальные активы

Нематериальные активы включают программное обеспечение, товарные знаки и лицензии.

(i) Программное обеспечение

Программное обеспечение учитывается по первоначальной стоимости, включающей затраты на приобретение и затраты на введение в эксплуатацию, затем отражается за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(ii) Прочие нематериальные активы

Приобретенные прочие нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие расходы

Последующие расходы, связанные с капитализированными нематериальными активами, капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды, которую Группа сможет получить при использовании данных активов. Все прочие расходы относятся на финансовые результаты в том периоде, когда они понесены.

(iv) Срок полезного использования и амортизация нематериальных активов

Нематериальные активы амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на обесценение в случае наличия соответствующих признаков. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Программное обеспечение	1-10 лет
Товарные знаки	10 лет

(b) Основные средства

Основные средства состоят в основном из земли, зданий и сооружений, производственного оборудования, транспортных средств и прочего оборудования, такого как оргтехника и мебель.

(i) Балансовая стоимость

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств, созданных собственными силами, включают в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и соответствующую часть накладных расходов.

Там, где объекты основных средств объединяют компоненты с различными сроками полезного использования, они учитываются как отдельные объекты основных средств.

(ii) Затраты на ремонт

Затраты, понесенные в связи с заменой элементов объектов основных средств, учитываемых отдельно, отражаются по остаточной стоимости замененного элемента. Последующие затраты капитализируются только тогда, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от использования этих основных средств. Все прочие затраты отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе расходов в соответствующем периоде по мере их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация начисляется и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе линейным методом равномерно в течение срока полезного использования активов. Начисление амортизации начинается с даты готовности объекта к эксплуатации. Земля не амортизируется. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения	25-30 лет
Машины и оборудование	3-5 лет
Транспортные средства	5 лет
Прочие	3-5 лет

(c) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена объектами, используемыми для получения доходов от сдачи имущества в аренду.

Объекты инвестиционной недвижимости отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость активов, созданных собственными силами, включает в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и прочие расходы, непосредственно относящиеся к объекту.

Амортизация начисляется и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе линейным методом равномерно в течение срока полезного использования активов. Группа начисляет амортизацию исходя из определенных сроков полезного использования объектов в диапазоне 25-30 лет.

Остаточная стоимость и сроки полезного использования при необходимости пересматриваются и корректируются на отчетную дату. Балансовая стоимость снижается до стоимости возмещения, если балансовая стоимость актива превышает его стоимость возмещения. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в периоде их возникновения.

Группа проводит ежегодную оценку справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, привлекая независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества той же категории и местонахождения, что и оцениваемые объекты, и раскрывает результаты оценки в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

(d) Финансовые активы

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Группа классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату расчетов (поставки).

Все финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты по сделке, исключая финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, которые сразу признаются по их справедливой стоимости. Последующая оценка финансовых активов следующим образом зависит от их классификации в одну из четырех категорий финансовых инструментов.

Финансовые активы, предназначенные для торговли, относятся к категории «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и учитываются на отчетную дату по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе. Справедливой стоимостью котируемых ценных бумаг, предназначенных для торговли, является их биржевая стоимость на дату составления консолидированного отчета о финансовом положении. Для инструментов, не обращающихся на бирже, справедливая стоимость определяется с помощью специальной модели, разработанной Группой для этой цели.

Займы, предоставляемые Группой, представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Эти активы относятся к категории «Займы и дебиторская задолженность» и учитываются на отчетную дату по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

Банковские депозиты, в отношении которых Группа имеет намерение и возможность удерживать до их погашения, относятся к категории «инвестиции, удерживаемые до погашения». Эти активы учитываются на отчетную дату по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки и за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

Инвестиции в долевыми инструментами, не имеющие рыночной цены на активном рынке, и чья справедливая стоимость не может быть надежно определена, относятся к категории «финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи» и учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом убытков от обесценения.

Финансовый актив прекращает признаваться на балансе, если

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек,
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

(е) Запасы

Для учета объектов незавершенного строительства Группой применяется МСФО 2 «Запасы».

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), или путем заключения договоров предварительной купли-продажи (ПКП), а также путем заключения инвестиционных договоров со строительными кооперативами (ИД).

Несмотря на отличия в схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией. До этого момента незаконченное строительством жилье и нежилые помещения (в т.ч. гаражи) учитываются в составе запасов, в разделе «Незавершенное производство».

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин – себестоимости и возможной чистой стоимости реализации.

Стоимость запасов включает все затраты на приобретение, затраты на производство и прочие затраты, непосредственно относимые на себестоимость готовой продукции.

Административные расходы, не связанные непосредственно с доведением запасов до их настоящего состояния, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость товарно-материальных запасов.

Поскольку нормальный операционный цикл Группы может превышать 12 месяцев, запасы классифицируются в составе текущих активов даже в случае, если не ожидается, что они будут реализованы в течение 12-месячного срока после отчетной даты.

(f) Дебиторская задолженность и авансы

Дебиторская задолженность и авансы показаны в фактическом размере за вычетом убытков от обесценения и резервов по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность по основной деятельности представляет собой задолженность физических и юридических лиц перед Группой по расчетам за невыкупленные квартиры.

Прочая дебиторская задолженность включает в себя расчеты по договорам аренды, расчеты за паи в гаражно-строительных кооперативах и прочие расчеты.

Налоги к возврату представляют собой входящий налог на добавленную стоимость (далее по тексту – «НДС»), а также дебетовое сальдо по другим налогам.

(g) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, средства в кредитных организациях и высоколиквидные краткосрочные (не более 3-х месяцев) депозиты в банках, не обремененные никакими договорными обязательствами.

(h) Обесценение**Финансовые активы:**

Финансовый актив, не оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, тестируется по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первичного признания актива, одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива, и это влияние может быть надежно оценено.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должником своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

Признаки, свидетельствующие об обесценении выданных займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов. Все такие активы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Для финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, убыток от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и текущей стоимостью прогнозируемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента. Убытки признаются в отчете о совокупном доходе и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости дебиторской задолженности. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение высвобождения дисконта. В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Нефинансовые активы:

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств – справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, которая из данных величин больше. Для определения ценности использования, будущие прогнозируемые потоки денежных средств дисконтируются по ставке до налогообложения, отражающей текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, характерные для данного актива. Активы, которые не могут быть проверены на предмет обесценения по отдельности, объединяются для целей проверки в наименьшие идентифицируемые группы активов, которые генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов (единицы, генерирующие денежные средства).

Корпоративные активы Группы не создают независимый приток денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от 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 изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(i) Акционерный капитал

Акционерный капитал представлен акциями, отражаемыми по исторической стоимости, при этом при его оплате: денежными средствами до 1 января 2003 года, - с учетом инфляции; неденежными активами – по справедливой стоимости на дату их внесения.

Дивиденды

Дивиденды признаются как задолженность в том периоде, в котором они были объявлены. В случае, если дивиденды были объявлены после отчетной даты, информация по ним раскрывается в соответствующем примечании к консолидированной финансовой отчетности.

(j) Авансы полученные по основной деятельности и кредиторская задолженность

В соответствии с договорами о долевом участии и с договорами предварительной купли-продажи инвесторы (будущие собственники жилья) финансируют строительство объектов Группы, выплачивая авансовые платежи, направленные на строительство жилья.

По завершении строительства, приемки объектов строительства государственной комиссией и передачи объектов строительства владельцам выполняется пообъектное списание авансов полученных на доходы.

Кредиторская задолженность отражается в размере фактических затрат.

(к) Займы и кредиты

Кредиты и займы первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке и в дальнейшем учитываются по амортизированной стоимости с применением эффективной процентной ставки. Процентные расходы по кредитам и займам, привлеченным в связи со строительством и приобретением актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени, учитываются в составе его стоимости.

(л) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по ставке до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

Резерв на перенесенные работы:

Группа создает резервы в отношении расходов, которые будут понесены после завершения строительства и сдачи жилых зданий, таких как благоустройство прилегающей территории и прочих работ. Величина резерва основывается на бюджетах инвестиционно-строительных проектов и заключенных договорах на выполнение работ.

(м) Налоги на прибыль

Налог на прибыль, связанный с прибылью и убытком за период, включает текущее и отложенное налогообложение. Налог на прибыль отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе кроме случаев, когда он относится к статьям собственного капитала, куда и включается.

Расходы по текущему налогообложению — это предполагаемая сумма налога, подлежащая уплате с суммы налогооблагаемой прибыли за период с применением ставок налога на прибыль, установленных в данном налоговом периоде или фактически установленных на дату составления консолидированного отчета о финансовом положении, а также любые корректировки налоговых обязательств по предыдущим годам.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по балансовому методу в отношении всех временных разниц между налоговой базой и балансовой стоимостью активов и обязательств по данным бухгалтерского учета. Временные разницы не рассчитываются по следующим статьям: гудвил, не вычитаемый для целей налогообложения, первоначальное признание активов и обязательств, не влияющих ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль, и инвестиции в дочерние компании, когда момент исчезновения временных разниц может контролироваться материнской компанией и существует вероятность того, что эти временные разницы не исчезнут в обозримом будущем.

Сумма рассчитанных отложенных налогов основывается на ожидаемом характере реализации и погашения остаточной стоимости активов и обязательств, с использованием действующих налоговых ставок или тех, которые будут использоваться на дату подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные налоговые требования отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы. Отложенные налоговые требования уменьшаются до той степени, пока существует вероятность реализации соответствующей налоговой выгоды.

(п) Выручка

Выручка от продажи готовой продукции и товаров (жилых и коммерческих помещений, строительных материалов) и оказания услуг (сдача в аренду, агентские услуги, услуги автотранспорта):

Величина выручки от продажи готовой продукции и товаров оценивается по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты

товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Выручка от оказания услуг признается, исходя из степени завершения работ на отчетную дату.

Доход от инвестиционной недвижимости, предоставленной в операционную аренду, учитывается линейным методом в течение срока аренды и включается в состав выручки ввиду его операционного характера.

Выручка по договорам на строительство (строительно-монтажные работы):

Для целей учет группа выделяет два вида договоров на строительство:

1. Договоры на выполнение строительных работ;
2. Договоры на строительство объектов, учитываемые в соответствии с МСФО 11 «Договоры на строительство».

Для первого вида договоров выручка по выполненным строительным работам признается в отчете о совокупном доходе, когда существует вероятность, что экономические выгоды, связанные с договором, будут получены Группой, и сумма выручки может быть надежно оценена. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго вида договоров выручка и затраты признаются исходя из степени завершенности договора на отчетную дату. Степень завершенности проекта определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Отклонения объема работ по договору, претензии и увеличение стоимости учитываются только в суммах, согласованных с заказчиком. Когда результат договора на строительство не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в сумме понесенных затрат по договору, которые вероятно будут возмещены. Затраты по договору признаются как расходы в периоде, в котором они понесены.

Если существует вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующих доходов, ожидаемый убыток сразу же признается в составе расходов.

(о) Операции в иностранной валюте

Активы и обязательства Группы, выраженные в иностранных валютах, пересчитаны в рубли по официальному курсу Центрального Банка РФ (ЦБР) на конец отчетного периода. Операции, выраженные в иностранных валютах, учтены по официальным обменным курсам на даты соответствующих операций. Уменьшение или увеличение активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, возникающее вследствие изменения официального курса обмена после даты сделки, отражается как убыток или прибыль от курсовых разниц.

Сделки, совершаемые в рублях, когда соответствующие активы и обязательства выражены в иностранных валютах (или условных единицах), отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы так же, как сделки, выраженные в иностранных валютах.

На 31 декабря 2012 года официальный обменный курс составлял 30,3727 руб. руб. за 1 долл. США, 40,2286 за евро. На 31 декабря 2013 года официальный обменный курс составлял 32,7292 руб. за 1 долл. США и 44,9699 за евро.

(р) Аренда

Аренда классифицируется как финансовая, если в результате сделки все сопутствующие владению существенные риски и выгоды переходят к арендатору. Прочая аренда классифицируется как операционная.

Определение того, является ли сделка арендой, либо содержит ли она признаки аренды, основано на анализе содержания сделки. При этом на дату начала действия договора требуется установить, зависит ли его выполнение от использования конкретного актива или активов, и переходит ли право пользования активом в результате данной сделки.

Имущество, полученное по договорам финансовой аренды, признается на балансе на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, - по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются между затратами на финансирование и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства. Затраты по аренде включаются в состав статьи Затрат по финансированию.

Арендный актив амортизируется в течение периода полезного использования актива. Однако если отсутствует обоснованная уверенность в том, что к Группе перейдет право собственности на актив в конце срока аренды, актив амортизируется в течение более короткого из следующих периодов: расчетный срок полезного использования актива и срок аренды.

Платежи по операционной аренде признаются в составе операционных расходов равномерно на протяжении всего срока аренды.

(q) Измерение справедливой стоимости

Группа измеряет некоторые из финансовых инструментов по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Измерение справедливой стоимости основано на предположении, что операция по продаже актива или передаче обязательства осуществляется:

- На основном рынке для данного актива или обязательства, или
- При отсутствии основного рынка, на наиболее выгодном рынке для данного актива или обязательства.

При этом, основной, или наиболее выгодный рынок должен быть доступен для Группы.

Измерение справедливой стоимости актива или обязательства проводится с учетом всех тех предположений, которые использовали бы участники рынка при определении цены, действуя в своих экономических интересах.

Для измерения справедливой стоимости Группа применяет методы оценки, которые наиболее уместны при сложившихся обстоятельствах и для которых имеется достаточно данных, максимально учитывая уместные наблюдаемые исходные данные и сводя к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Все активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, или по которым требуются раскрытие их справедливой стоимости в консолидированной финансовой отчетности, группируются по уровням иерархии справедливой стоимости, как показано ниже. Принадлежность к тому или иному уровню определяется наиболее низким уровнем исходных данных, имевших существенное значение для всей оценки:

- Уровень 1 — Биржевые (без корректировок) цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2 — методы оценки, для которых наиболее низким уровнем исходных данных, имевших существенное значение для всей оценки, являются прямо или косвенно наблюдаемые данные;
- Уровень 3 — методы оценки, для которых наиболее низким уровнем исходных данных, имевших существенное значение для всей оценки, являются ненаблюдаемые данные.

4. Дочерние компании Группы

а) Состав Группы

Консолидированные дочерние компании Группы перечислены ниже:

	Страна регистрации и ведения бизнеса	Эффективный процент участия в дочерних компаниях	
		31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
ЗАО «ЦУН»	Россия	40,00%	40,00%
ЗАО «СПб МФТЦ»	Россия	61,00%	61,00%
ЗАО «АКТИВ»	Россия	100,00%	100,00%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	Россия	99,28%	99,24%
ООО «Вертикаль»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Дайкар»	Россия	95,00%	95,00%
ООО «УМ Эталон»	Россия	57,39%	57,39%
ОАО «Технологическое оснащение»	Россия	100%	-
ООО «Хилков переулок»	Россия	100%	-
ООО «Эталон-Вест»	Россия	100%	-

Существенные суждения:

Доля ЛенСпецСМУ в уставном капитале ЗАО «ЦУН» составляет 40%, но характер взаимоотношений ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и ЗАО «ЦУН» позволяет говорить о существенном контроле, и как следствие, включить ЗАО «ЦУН» в состав дочерних компаний.

б) Дочерние компании с существенными неконтролирующими долями участия (НКД)

Таблица ниже раскрывает информацию по дочерним компаниям Группы с существенными НКД:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Доля участия и прав голоса, в %, принадлежащие НКД		Прибыль/(убыток), отнесенные на НКД, Рубли'000		Остаток по НКД, накопленным итогом, Рубли'000	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
ЗАО «ЦУН», Россия	60,00%	60,00%	138 618	100 700	772 763	634 145
ЗАО «СПб МФТЦ», Россия	39,00%	39,00%	8 900	26 010	711 841	702 941
ООО «УМ Эталон», Россия	42,61%	42,61%	18 442	19 224	115 174	96 732
Остальные дочерние организации с индивидуально несущественными НКД, Россия	-	-	4 315	1 030	31 167	26 852
Итого НКД			170 275	146 964	1 630 945	1 460 670

Сводная финансовая информация по каждой дочерней компании Группы с существенным НКД приводится ниже. Эта информация представлена до корректировок по сворачиванию внутригрупповых остатков и операций.

ЗАО «ЦУН»

	2013	2012
<u>Информация из отчета о финансовом положении</u>		
Внеоборотные активы	6 649	464 855
Оборотные активы	1 856 637	1 145 278
Долгосрочные обязательства	-	1 524
Краткосрочные обязательства	575 348	551 702
Итого капитал	1 287 938	1 056 907
<u>Информация из отчета о совокупном доходе</u>		
Выручка	1 277 059	1 244 044
Прибыль/(убыток)	231 031	167 833
Итого совокупный доход	231 031	167 833
Доля в прибыли/(убытке), относимая на НКД	138 618	100 700

ЗАО «СПб МФТЦ»

	2013	2012
<u>Информация из отчета о финансовом положении</u>		
Внеоборотные активы	532 436	535 512
Оборотные активы	1 312 410	1 455 154
Долгосрочные обязательства	2 509	-
Краткосрочные обязательства	17 068	188 220
Итого капитал	1 825 269	1 802 446
<u>Информация из отчета о совокупном доходе</u>		
Выручка	61 244	142 113
Прибыль/(убыток)	22 823	66 694
Итого совокупный доход	22 823	66 694
Доля в прибыли/(убытке), относимая на НКД	8 900	26 010

ООО «УМ Эталон»

	2013	2012
<u>Информация из отчета о финансовом положении</u>		
Внеоборотные активы	804 442	735 259
Оборотные активы	122 889	126 798
Долгосрочные обязательства	178 183	145 046
Краткосрочные обязательства	72 192	83 334
Итого капитал	676 956	633 677
	2013	2012
<u>Информация из отчета о совокупном доходе</u>		
Выручка	362 234	246 231
Прибыль/(убыток)	43 279	45 118
Итого совокупный доход	43 279	45 118
Доля в прибыли/(убытке), относимая на НКД	18 442	19 224

с) Приобретение дочерних компаний

В мае 2013 года материнская компания Группы приобрела 100% уставного капитала компании ОАО «Технологическое оснащение», зарегистрированной и осуществляющей деятельность в Российской Федерации и специализирующейся на сдаче в аренду производственного оборудования.

Ключевая информация о сделке:

ОАО «Технологическое оснащение» владеет правом аренды земельного участка, расположенного в Санкт-Петербурге по адресу ул. Белоостровская, д. 28. Компания была приобретена для целей строительства на арендуемом ею земельном участке. Приобретение компании учитывается как приобретение группы активов, которые не составляют бизнес. Покупателем были идентифицированы и признаны следующие отдельные идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства. Стоимость приобретения для Группы была отнесена на отдельные идентифицируемые активы и обязательства на основе их относительных справедливых стоимостей на дату покупки.

Рубли'000	Стоимость, признанная при приобретении
Активы	
Основные средства и нематериальные активы	18 436
Запасы	360 775
Дебиторская задолженность	7 589
Отложенный налоговый актив	814
Прочие оборотные активы	83
Денежные средства	2 877
	390 574
Обязательства	
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	5 174
	5 174
Чистые активы	385 400
Итого приобретенные чистые активы	385 400
Переданное вознаграждение	385 400

В декабре 2013 года материнская компания Группы приобрела у ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» 100% уставного капитала компании ООО «Эталон-Вест», зарегистрированной и осуществляющей деятельность в Российской Федерации и специализирующейся на продаже недвижимости.

Ключевая информация о сделке:

Целью приобретения Группой ООО «Эталон-Вест» является реализация недвижимого имущества, находящегося на балансе этой организации. Руководство Группы проанализировало все обстоятельства сделки и приняло решение об учете этой сделки, как операции по приобретению группы активов, не являющихся бизнесом. В соответствии с учетной политикой Группы в отношении таких операций, стоимость сделки была полностью распределена на отдельные идентифицируемые активы и принятые обязательства на основе справедливой стоимости этих активов и обязательств на дату операции.

Рубли'000	Стоимость, признанная при приобретении
Активы	
Запасы	29 857
Дебиторская задолженность	584
Отложенный налоговый актив	58
Денежные средства	131
	30 630
Обязательства	
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	630
	630
Чистые активы	30 000
Итого приобретенные чистые активы	30 000
Переданное вознаграждение	30 000

5. Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется раздельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в т.ч. квартир, встроенных помещений и паркингов.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает производство и продажу строительных материалов, сдачу имущества в аренду, строительство отдельно стоящих зданий для коммерческого использования. Ни одно из этих направлений бизнеса в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 12 месяцев 2013 и 2012 гг.

(а) Операционные сегменты

Рубли'000	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочие		Итого	
	2013 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г.	2013 г.	2012 г.
Выручка от внешних покупателей	22 119 283	19 383 753	2 316 429	2 854 022	3 461 011	2 705 563	27 896 723	24 943 338
Межсегментная выручка	-	-	-	-	598 512	606 897	598 512	606 897
Итого сегментная выручка	22 119 283	19 383 753	2 316 429	2 854 022	4 059 523	3 312 460	28 495 235	25 550 235
Результат деятельности сегмента	8 179 858	7 178 470	472 304	457 901	855 326	805 099	9 507 488	8 441 470
Активы сегмента: запасы	28 175 241	19 982 562	-	-	100 226	666 232	28 275 467	20 648 794
Обязательства сегмента: авансы полученные от покупателей	8 393 855	7 734 776	6 324 148	3 737 613	58 818	41 580	14 776 921	11 513 969

(b) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Рубли'000	2013	2012
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	28 495 235	25 550 235
Исключение выручки от продаж между сегментами	(598 512)	(606 897)
Консолидированная выручка	27 896 723	24 943 338
Прибыль за период		
Валовая прибыль отчетных сегментов	9 507 488	8 441 470
Общехозяйственные и административные расходы	(1 871 353)	(1 588 342)
Коммерческие расходы	(267 297)	(321 215)
Прочие операционные расходы (чистые)	(312 676)	(517 108)
Финансовые доходы	557 355	909 446
Финансовые расходы	(352 478)	(90 674)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	810 014	272 960
Консолидированная прибыль до налогообложения	8 071 053	7 106 537
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	28 275 467	20 648 794
Всего запасы	28 275 467	20 648 794
Обязательства		
Совокупные активы отчетных сегментов: авансы полученные от покупателей	14 776 921	11 513 969
Всего авансы полученные от покупателей	14 776 921	11 513 969

(c) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 года, максимальный объем выручки от операций с одним внешним клиентом, отраженный в сегменте «Подрядное строительство», составил 1 957 657 тыс. руб. или 7% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2012 года: 2 762 892 тыс. руб. или 11% от консолидированной выручки Группы).

6. Основные средства

Рубли'000	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Стоимость							
На 31 декабря 2012	9 188	491 483	1 681 848	65 272	28 867	88 385	2 364 843
Поступление	1 815	43 274	190 969	19 728	6 797	31 234	293 815
Приобретение дочерней компании	-	28 212	519	-	40	-	28 771
Выбытие	(1 815)	(29 829)	(48 215)	(12 648)	(11 039)	(1 940)	(105 486)
На 31 декабря 2013	9 188	533 140	1 824 921	72 350	24 665	117 679	2 581 943
Амортизация							
На 31 декабря 2012	-	(127 123)	(594 625)	(24 568)	(22 098)	-	(768 414)
Амортизационные отчисления за период	-	(48 857)	(198 427)	(12 507)	(4 436)	-	(264 227)
Приобретение дочерней компании	-	(10 170)	(150)	-	(15)	-	(10 335)
Амортизация по выбытиям	-	21 145	15 935	7 197	9 552	-	53 829
На 31 декабря 2013	-	(165 005)	(777 267)	(29 878)	(16 997)	-	(989 147)
Чистая балансовая стоимость							
На 31 декабря 2012	9 188	364 360	1 087 023	40 704	6 769	88 385	1 596 429
На 31 декабря 2013	9 188	368 135	1 047 654	42 472	7 668	117 679	1 592 796
Стоимость							
На 31 декабря 2011	9 188	386 097	570 963	47 230	27 516	2 773	1 043 767
Поступление	-	173 695	642 896	36 889	8 777	91 081	953 338
Приобретение дочерней компании	-	763	541 225	1 228	2 717	-	545 933
Выбытие	-	(69 072)	(73 436)	(20 075)	(10 143)	(5 469)	(178 195)
На 31 декабря 2012	9 188	491 483	1 681 648	65 272	28 867	88 385	2 364 843

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 года

Амортизация							
На 31 декабря 2011	-	(117 180)	(376 013)	(25 380)	(21 649)	-	(540 222)
Амортизационные отчисления за период	-	(42 250)	(142 487)	(7 892)	(4 030)	-	(196 659)
Приобретение дочерней компании	-	(144)	(96 953)	(234)	(1 046)	-	(98 377)
Амортизация по выбытиям	-	32 451	20 828	8 938	4 627	-	66 844
На 31 декабря 2012	-	(127 123)	(594 625)	(24 568)	(22 098)	-	(768 414)
Чистая балансовая стоимость							
На 31 декабря 2011	9 188	268 917	194 950	21 850	5 867	2 773	503 545
На 31 декабря 2012	9 188	364 360	1 087 023	40 704	6 769	88 385	1 596 429

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренды Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2013 года чистая балансовая стоимость арендованных машин и оборудования составила 265 500 тыс. рублей (на 31.12.2012 г. - 416 209 тыс. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

7. Инвестиционная недвижимость

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Стоимость		
По состоянию на начало периода	272 354	248 211
Поступления	6 071	41 456
Перевод объектов инвестиционного имущества из категории запасов	1 539 811	-
Выбытие	(43 756)	(17 313)
По состоянию на конец периода	1 774 480	272 354
Накопленная амортизация и накопленные убытки от обесценения		
По состоянию на начало периода	(39 662)	(30 320)
Начисление	(26 470)	(10 928)
Перевод объектов инвестиционного имущества из категории запасов	(361 533)	-
Выбытие	6 371	1 586
По состоянию на конец периода	(421 294)	(39 662)
Балансовая стоимость на начало периода	232 692	217 891
Балансовая стоимость на конец периода	1 353 186	232 692

В 2013 году Группа перевела из категории запасов в категорию инвестиционного имущества 2 отдельно стоящих объектов коммерческой недвижимости. Первый - балансовой стоимостью 634 577 тыс. рублей (первоначальная стоимость объекта 996 110 тыс. рублей, накопленный убыток от обесценения 361 533 тыс. рублей), см. Примечание 12. Справедливая стоимость данного объекта, определенная независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 706 514 тыс. рублей. Второй - балансовой стоимостью 543 440 тыс. руб., справедливая стоимость данного актива определенная независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2013 года составляет 625 128 тыс. руб.

8. Нематериальные активы

Рубли'000	Программное обеспечение	Товарные знаки	Прочие	Всего
<i>Стоимость</i>				
На 31 декабря 2012	4 573	1 196	37	5 806
Поступление	2 178	400	150	2 728
Выбытие	(2 120)	(236)	-	(2 356)
На 31 декабря 2013	4 631	1 360	187	6 178
<i>Амортизация</i>				
На 31 декабря 2012	(2 292)	(605)	(22)	(2 919)
Амортизационные отчисления за период	(2 431)	(165)	(40)	(2 636)
Амортизация по выбытиям	1 971	212	-	2 183
На 31 декабря 2013	(2 752)	(558)	(82)	(3 372)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>				
На 31 декабря 2012	2 281	591	15	2 887
На 31 декабря 2013	1 879	802	125	2 806
<i>Стоимость</i>				
На 31 декабря 2011	3 487	862	37	4 406
Поступление	1 527	314	-	1 841
Выбытие	(441)	-	-	(441)
На 31 декабря 2012	4 573	1 196	37	5 806
<i>Амортизация</i>				
На 31 декабря 2011	(1 539)	(411)	(17)	(1 967)
Амортизационные отчисления за период	(1 194)	(194)	(5)	(1 393)
Амортизация по выбытиям	441	-	-	441
На 31 декабря 2012	(2 292)	(605)	(22)	(2 919)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>				
На 31 декабря 2011	1 948	471	20	2 439
На 31 декабря 2012	2 281	591	15	2 887

9. Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
		31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
ЗАО «ЛенСпецСМУ - Реконструкция», Россия	Подрядные работы	25,00%	25,00%
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон», Россия	Производство кирпича	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,22%	49,22%
ЗАО «АРТ-БИЗНЕС-ТВ», Россия	Заказчик-Застройщик	50,00%	50,00%

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного периода:

Рубли'000	На 31 декабря 2013 г.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.				На 31 декабря 2012 г.
	Инвестиции в ассоциированные компании	Приобретение	Доля в чистой прибыли	Обесценение инвестиций	Дивиденды полученные	Инвестиции в ассоциированные компании
ЗАО «ЛенСпецСМУ Реконструкция»	49 393	-	9 715	-	-	39 678
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	103 946	-	22 725	-	-	81 221
ЗАО «Затонское»	2 905 003	-	777 574	-	-	2 127 429
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	-	-	-	-	-	-
Итого	3 058 342	-	810 014	-	-	2 248 328

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нереализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией:

Рубли'000	На 31 декабря 2013 г.			На 31 декабря 2012 г.		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	908 237	634 910	273 327	557 802	340 219	217 583
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	246 737	13 842	232 895	198 122	15 729	182 393
ЗАО «Затонское»	14 194 782	11 792 087	2 402 695	13 026 890	12 203 987	822 903
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	92 570	96 548	(3 978)	51 441	53 625	(2 184)

Сверка показателей отчетности ассоциированных компаний с балансовой величиной инвестиции:

31 декабря 2013 г., Рубли'000	Итого капитал	Доля Группы	Капитал, умноженный на долю Группы	Исключение нереализованной прибыли по операциям с Группой	Гудвил	Балансовая стоимость инвестиции
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	273 327	25,00%	68 332	(18 939)	-	49 393
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	232 895	45,00%	104 802	(856)	-	103 946
ЗАО «Затонское»	2 402 695	49,22%	1 182 606	-	1 722 397	2 905 003

31 декабря 2012 г., Рубли'000	Итого капитал	Доля Группы	Капитал, умноженный на долю Группы	Исключение нереализованной прибыли по операциям с Группой	Гудвил	Балансовая стоимость инвестиции
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	217 583	25,00%	54 396	(14 718)	-	39 678
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	182 393	45,00%	82 077	(856)	-	81 221
ЗАО «Затонское»	822 903	49,22%	405 032	-	1 722 397	2 127 429

Группа не признает долю в убытках ЗАО «Арт-Бизнес ТВ», которая накопленным итогом составила 1 978 тыс. руб. на 31.12.2013 года (1 081 тыс. руб. на 31.12.2012 года).

Рубли'000	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.		За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	
	Выручка	Чистая прибыль/(Убыток)	Выручка	Чистая прибыль/(Убыток)
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	3 803 880	55 744	1 662 091	28 107
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	333 183	50 502	242 729	34 763
ЗАО «Затонское»	3 559 978	1 579 792	1 329 096	508 513
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	-	(1 794)	-	(908)

10. Долгосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Займы выданные	14 684	15 087
Векселя банков	200 000	-
Инвестиции в уставный капитал прочих компаний	439	435
Резерв под обесценение инвестиций в уставный капитал прочих компаний	(375)	(380)
Итого долгосрочные финансовые вложения	214 748	15 142

Займы выданные номинированы в рублях РФ и отражены по амортизированной стоимости. Эффективная ставка процента составила 9,49% на 31 декабря 2013 г. и 11,87% по состоянию на 31 декабря 2012 г. соответственно.

Банковские векселя на сумму 200 000 тыс. руб. заложены в качестве обеспечения выполнения обязательств, связанных с приобретением земельного участка.

11. Отложенные налоги

Отложенные налоговые требования и обязательства взаимозачитываются, если имеется юридически обоснованное право зачесть текущее налоговое требование против текущего налогового обязательства, и когда отложенные налоги на прибыль связаны с подобными налогами в рамках одной юрисдикции. Материнская компания и ее дочерние компании должны отдельно представлять свои налоговые декларации. Совокупное движение по счетам учета отложенных налогов показано ниже:

Рубли'000	31 декабря 2013 г.
Отложенные налоговые активы на начало периода	109 598
Отложенные налоговые обязательства на начало периода	(206 702)
Чистая позиция на начало периода	(97 104)
Изменения в отложенном налоге, отраженные в консолидированном отчете о совокупном доходе (Примечание 29)	(446 999)
Налог, поступивший с покупкой дочерней компании	872
Чистая позиция на конец периода	(543 231)
в том числе:	
Отложенные налоговые активы	80 206
Отложенные налоговые обязательства	(623 437)

Расшифровка отложенных налогов по видам активов и обязательств:

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Основные средства и нематериальные активы	25 183	95 105
Финансовые вложения	6 998	3 987
Займы выданные	-	407
Кредиты и займы полученные	13 664	13 663
Запасы	715 407	520 152
Торговая дебиторская задолженность	59 304	59 323
Кредиторская задолженность по основной деятельности	357 736	2 349 499
Расходы будущих периодов	102	264
Резервы предстоящих расходов	55 683	69 808
Отложенный налоговый актив с убытка	87 784	93 359
Прочие	-	272
Отложенные налоговые активы	2 321 861	3 205 839
<i>Зачет отложенных налоговых активов и обязательств*</i>	<i>(2 241 655)</i>	<i>(3 096 241)</i>
Чистые отложенные налоговые активы	80 206	109 598
Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Основные средства и нематериальные активы	(57 410)	(51 616)
Финансовые вложения	(51 236)	(75 768)
Кредиты и займы полученные	(32 296)	(14 624)
Запасы	(9 219)	(2 384)
Торговая дебиторская задолженность	(1 295 734)	(746 810)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(1 356 973)	(2 364 778)
Авансы полученные	(10 838)	(18 633)
Резервы предстоящих расходов	-	(6 734)
Прочие оборотные активы	(51 386)	(21 596)
Отложенные налоговые обязательства	(2 865 092)	(3 302 943)
<i>Зачет отложенных налоговых активов и обязательств*</i>	<i>2 241 655</i>	<i>3 096 241</i>
Чистые отложенные налоговые обязательства	(623 437)	(206 702)
Итого чистые налоговые обязательства	(543 231)	(97 104)

* Зачет отложенных налоговых активов и обязательств представляет собой исключенные при консолидации отложенные налоги, учитываемые свернуто в рамках каждой из компаний Группы.

12. Запасы

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Незавершенное производство объектов жилищного строительства	14 322 946	9 889 979
Незавершенное производство объектов гаражного строительства	1 030 940	617 783
Всего незавершенное производство	15 353 886	10 507 762
Собственные квартиры	11 539 623	7 468 756
Встроенные помещения (нежилые)	1 297 997	2 984 491
Бетон и железобетонные изделия	12 378	6 339
Прочие	9 824	5 186
Резерв под обесценение товаров	(4 275)	(368 193)
Всего запасы готовой продукции и товары для перепродажи	12 855 547	10 096 579
Строительные материалы	50 592	21 069
Инвентарь и хоз. принадлежности	2 111	9 556
Спецодежда	2 138	760
Топливо	1 819	3 021
Прочие запасы	9 579	10 727
Резерв под обесценение материалов	(205)	(680)
Всего запасы сырья и материалов	66 034	44 453
Итого запасы	28 275 467	20 648 794

По состоянию на 31 декабря 2012 г., резерв под обесценение товаров общей суммой 368 193 тыс. рублей, включал резерв под обесценение отдельно стоящего объекта коммерческой недвижимости в сумме 361 533 тыс. рублей. В 2013 году Группа перевела из категории запасов в категорию инвестиционного имущества этот объект коммерческой недвижимости первоначальной стоимостью 996 110 тыс. рублей (на 31 декабря 2012: 996 110 тыс. рублей), см. Примечание 7.

Незавершенное производство включает в себя незавершенные строительством квартиры, объекты инфраструктуры и объекты производственного назначения.

Объекты незавершенного производства на общую сумму 15 353 886 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2013 г.			31 декабря 2012 г.		
	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:
Речной	2 329 679	278 853	2 608 532	205 324	3 776	209 100
Ласточкино Гнездо	1 979 361	277 611	2 256 972	3 554 316	377 522	3 931 838
Самоцветы	2 024 358	47 030	2 071 388	1 457 205	-	1 457 205
Молодежный	1 855 123	60 841	1 915 964	919 307	23 420	942 727
Царская Столица	1 491 227	281 749	1 772 976	577 139	137 098	714 237
Эталон-Сити (ЖК по адресу Москва, Старокрымская ул., 13)	1 380 772	12 059	1 392 831	1 005 912	-	1 005 912
Галант	1 139 687	46 159	1 185 846	672 612	41 535	714 147
Галактика	770 550	-	770 550	12 848	-	12 848
ул. Белоостровская, д. 28	360 681	-	360 681	-	-	-
ул. Королева д. 46	159 243	880	160 123	157 282	725	158 007
Технопарк	12 422	24 958	37 380	10 034	24 958	34 992
Объекты инфраструктуры	654 902	-	654 902	75 226	-	75 226
Летний	-	-	-	1 097 949	8 749	1 106 698
Прочие	164 941	800	165 741	144 825	-	144 825
Итого	14 322 946	1 030 940	15 353 886	9 889 979	617 783	10 507 762

Пообъектное сравнение незавершенного производства показывает, что наиболее крупными объектами строительства за 12 месяцев 2013 года стали жилые комплексы «Речной» и «Ласточкино Гнездо».

13. Финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Депозиты	4 663 002	6 744 045
Финансовые активы, предназначенные для торговли	4 268 981	2 730 394
Векселя банков	66 330	-
Займы выданные	22 765	18 206
Итого финансовые вложения	9 021 078	9 492 645

В составе финансовых активов, предназначенных для торговли, отражены имущественные паи в гаражно-строительных кооперативах. Указанные паи отражены по стоимости, которая приблизительно соответствует их справедливой стоимости.

Депозиты в сумме 4 663 002 тыс. руб. размещены по эффективной ставке 7,84% на срок от 94 до 181 дней.

Банковские векселя на сумму 66 330 тыс. руб. заложены в качестве обеспечения выполнения обязательств по строительному договору - Примечание 24.

14. Дебиторская задолженность и авансы

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	16 851
Долгосрочные авансы поставщикам по основной деятельности	-	16 851
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы	15 334 840	13 228 843
Торговая дебиторская задолженность	2 869 190	1 787 084
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	123 418	143 114
Авансы поставщикам по основной деятельности	10 332 458	8 904 198
НДС к возмещению	119 258	666 139
Прочие налоги к возмещению	1 248	3 148
Прочая дебиторская задолженность	1 932 620	1 788 118
Резерв под сомнительную дебиторскую задолженность	(43 352)	(62 958)
Итого дебиторская задолженность и авансы	15 334 840	13 245 694

Изменения в резерве под сомнительную дебиторскую задолженность представлены ниже:

Рубли'000	за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.
На 1 января 2013 г.	(62 958)
Отчисления за период	(8 550)
Списанные суммы	14 448
Восстановление неиспользованных сумм	13 708
На 31 декабря 2013 г.	(43 352)

Дебиторская задолженность по основной деятельности возникает по операциям реализации построенных объектов и выполненных строительно-монтажных работ.

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ООО "Строительная компания "НОСТРУМ", ЗАО "Новатор" (услуги подрядчиков по СМР), ООО «ЛСС-строй» (инвестиции в строительство).

15. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов представляют собой предоплаты, сделанные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим периодам и включают в себя расходы по страхованию и прочие расходы.

Расходы будущих периодов имеют следующую структуру:

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Страхование	25 675	35 056
Прочие	93	551
Итого прочие оборотные активы	25 768	35 607

16. Денежные средства и их эквиваленты

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Наличные денежные средства	7 476	1 718
Расчетные счета в рублях РФ	693 030	217 456
Расчетные счета в иностранной валюте	327	4 067
Краткосрочные депозиты в банках	2 096 480	4 631 227
Прочие денежные средства и их эквиваленты	28 900	14 950
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 826 213	4 869 418

17. Акционерный капитал

На 31 декабря 2013 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2012 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, Рубли'000.
На 1 января 2012 года	10 501 000	2 101 237
На 31 декабря 2012 года	10 501 000	2 101 237
На 31 декабря 2013 года	10 501 000	2 101 237

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 037 тыс. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров материнской Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Материнская компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

	за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
<i>Количество акций, если не указано иное</i>		
Акции в обращении на 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
Прибыль за 12 месяцев, приходящаяся на акционеров материнской компании, Рубли'000	6 440 670	5 493 938
Базовая и разводненная прибыль на акцию, Рубли'000	0,61	0,52

Акционерами материнской Компании по состоянию на 31 декабря 2013 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, Рубли'000	Балансовая стоимость Рубли'000
ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»	10 500 985	100,00%	2 100 197	2 101 218
Прочие	15	0,00%	3	19
	10 501 000	100,0%	2 100 200	2 101 237

Дивиденды

Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды за 12 месяцев 2012 года и 12 месяцев 2013 года.

18. Кредиты и займы полученные

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
<i>Долгосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	2 835 729	4 171 160
Займы от юридических лиц (основной долг)	5 278 493	7 689 310
Займы от юридических лиц (проценты)	16 795	-
	8 131 017	11 860 470
<i>Краткосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	2 139 207	798 000
Кредиты от банков (проценты)	3 261	13 363
Займы от юридических лиц (основной долг)	26	1 954 853
Займы от юридических лиц (проценты)	24 765	89 021
	2 167 259	2 855 237
Итого кредиты и займы полученные	10 298 276	14 715 707

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

	Валюта обязательс тва	Номинальная процентная ставка	Год погашения обязательс тва	31 12 2013		31 12 2012	
				Номинальная стоимость, Рубли'000	Амортизирован ная стоимость, Рубли'000	Номинальная стоимость, Рубли'000	Амортизирован ная стоимость, Рубли'000
Обеспеченные банковские кредиты				3 058 972	3 058 972	2 828 504	2 828 504
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,2%	2017	1 821 134	1 821 134	599 710	599 710
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+5,25%	2014	751 777	751 777	1 352 644	1 352 644
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,85%	2015	486 061	486 061	876 150	876 150
Необеспеченные банковские кредиты				1 919 225	1 919 225	2 154 019	2 154 019
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,50%	2015	1 200 000	1 200 000	1 250 000	1 250 000
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+6,5%	2014	589 126	589 126	607 453	607 453
Необеспеченный банковский кредит	RUB	MOSPRIME 3M+1,1%	2017	100 000	100 000	-	-
Необеспеченный банковский кредит	RUB	11,00%	2015	30 099	30 099	-	-
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+8,5%	2014	-	-	290 586	290 586
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,00%	2013	-	-	5 980	5 980
Необеспеченные займы				5 481 559	5 320 079	9 806 847	9 733 184
Необеспеченный облигационный займ	RUB	12,90%	2017	5 024 750	5 004 751	5 022 950	4 997 829
Необеспеченный облигационный займ	RUB	14,50%	2013	-	-	609 300	608 359
Необеспеченный займ	RUB	3,85%	2016	456 188	314 687	82 680	62 394
Необеспеченный займ	USD	9,75%	2015	-	-	4 049 085	4 024 280
Необеспеченный займ	RUB	3,85%	2016	-	-	37 730	35 220
Прочие необеспеченные займы	RUB	0,5%-5%	2013-2014	641	641	5 102	5 102
ИТОГО займы и кредиты				10 459 756	10 298 276	14 789 370	14 715 707

Кредиты, полученные от банков, обеспечены залогом земельных участков балансовой стоимостью 6 088 тыс. руб. (залоговая стоимость 47 722 тыс. руб.), зданий балансовой стоимостью 138 355 тыс. руб. (залоговая стоимость 170 281 тыс. руб.), товаров балансовой стоимостью 500 526 тыс. руб. (залоговая стоимость 427 135 тыс. руб.).

Условия некоторых банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных компаний Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

Обеспечений исполнения обязательств по займам, полученным Группой, не выдавалось.

(а) Кредиты от банков

Рубли'000

31 декабря 2013 г.

Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	4 969 160
Получено (основной долг)	2 046 941
-В т.ч. курсовая разница	569 942
Возвращено (основной долг)	(2 041 165)
-В т.ч. курсовая разница	(220 760)
Остаток на конец периода (основной долг)	4 974 936
Остаток на начало периода (проценты)	13 363
Отнесено на расходы (проценты)	80 479
Капитализировано (проценты)	208 204
-В т.ч. курсовая разница	2 043
Зачет с прочими доходами	5 772
Уплачено (проценты)	(304 557)
-В т.ч. курсовая разница	(988)
Остаток на конец периода (проценты)	3 261
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	4 974 936
- сумма на конец года, (валюта – рубли)	1 330 000
- сумма на конец года, (валюта – доллары США)	589 126
- сумма на конец года, (валюта – евро)	3 055 810
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода по первоначальной стоимости	4 974 936
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	2 139 207
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	1 015 299
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	1 820 430
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	-
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	-
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	3 261
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	3 261
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	4 978 197
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	4 978 197
В том числе проценты	3 261

(б) Займы от юридических лиц

Рубли'000

31 декабря 2013 г.

Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	9 717 826
Получено (основной долг)	772 547
-В т.ч. курсовая разница	215 021
Влияние на дебиторскую задолженность	(7)
Возвращено (основной долг)	(5 604 726)
-В т.ч. курсовая разница	(108 165)
Выкупленные обязательства по займам от юридических лиц	561 986

Рубли'000	31 декабря 2013 г.
Остаток на конец периода (основной долг)	5 447 626
Остаток на начало периода (проценты)	89 021
Отнесено на расходы (проценты)	2 680
Капитализировано (проценты)	843 557
-В т.ч. курсовая разница	1 307
Влияние на дебиторскую задолженность	(44)
Уплачено (проценты)	(909 043)
-В т.ч. курсовая разница	(1 588)
Выкупленные обязательства по займам от юридических лиц	7 762
Остаток на конец периода (проценты)	33 933
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	5 447 626
Сумма на конец года, (валюта – рубли)	5 447 626
Сумма на конец года, (валюта – доллары США)	-
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	5 481 559
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	26
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец года	24 765
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	550 000
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	2 200 000
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	2 250 000
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	447 600
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (проценты)	9 168
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	5 320 079

Эффективная ставка капитализации процентов за 12 месяцев 2013 года составляет 8,96%.

19. Авансы полученные по основной деятельности

Авансы полученные по основной деятельности представляют собой предоплату, полученную Группой от покупателей объектов строительства. Списание авансов полученных по основной деятельности на финансовый результат происходит в основном по мере сдачи объектов строительства государственной комиссии, а также при наличии следующих признаков выручки: перевод значительных рисков и выгод на покупателя, возможность надежно оценить сумму выручки и затраты, высокая вероятность поступления экономических выгод в Группу.

20. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Долгосрочная кредиторская задолженность	179 131	110 663
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	178 183	110 554
Торговая кредиторская задолженность	830	-
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	118	109
Краткосрочная кредиторская задолженность	4 931 397	2 686 668
Торговая кредиторская задолженность	3 605 537	1 701 186
Задолженность по расчетам с персоналом	130 852	120 744
НДС к уплате	671 034	522 445
Налоги к уплате	63 112	61 667
Обязательства по финансовой аренде	42 347	58 151
Прочая кредиторская задолженность	418 515	222 475
Итого кредиторская задолженность	5 110 528	2 797 331

Торговая кредиторская задолженность возникает по расчетам с поставщиками и подрядчиками за сырье, материалы, услуги строительного характера в процессе операционной деятельности Группы.

Обязательства по финансовой аренде по срокам выплаты:

Рубли'000	31 декабря 2013 г.			31 декабря 2012 г.		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Дисконтирован ная стоимость платежей	Минимальные арендные платежи	Проценты	Дисконтирован ная стоимость платежей
Менее 1 года	64 873	22 526	42 347	75 762	17 611	58 151
От 1 до 5 лет	208 524	30 341	178 183	141 519	30 965	110 554
	273 397	52 867	220 530	217 281	48 576	168 705

Условия и сроки платежей по непогашенной задолженности по финансовой аренде:

Валюта	Номинальная процентная ставка	Период	31 декабря 2013 г.	
			Номинальная стоимость, Рубли'000	Балансовая стоимость, Рубли'000
Рубль	13,49%-17,86%	2014 - 2018	220 530	220 530

Валюта	Номинальная процентная ставка	Период	31 декабря 2012 г.	
			Номинальная стоимость, Рубли'000	Балансовая стоимость, Рубли'000
Рубль	17,71%-24,27%	2013 - 2015	168 705	168 705

21. Резервы

Рубли'000	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Перенесенные работы краткосрочные	1 216 792	539 766
Резерв под судебные разбирательства	2 760	9 575
Резервы	1 219 552	549 341

Изменения в резервах представлены ниже:

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.
-----------	--

Перенесенные работы краткосрочные	
На 1 января 2013 г.	539 766
Начисления резерва за период	101 583
Использование резерва	(341 613)
Восстановление неиспользованных сумм	(82 944)
На 31 декабря 2013 г.	1 216 792

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.
-----------	--

Резерв под судебные разбирательства	
На 1 января 2013 г.	9 575
Начисления резерва за период	320
Использование резерва	(6 885)
Восстановление неиспользованных сумм	(250)
На 31 декабря 2013 г.	2 760

22. Выручка

Рубли'000

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Собственные квартиры	10 630 009	7 437 619
Сдача объектов строительства	9 660 563	10 852 432
Строительно-монтажные работы	2 316 429	2 854 022
Встроенные помещения	1 828 711	1 093 702
Аренда	976 888	765 756
Производство бетона и железобетонных изделий	819 347	524 979
Агентские услуги	666 562	477 811
Реализация услуг автотранспорта	155 637	107 481
Прочая выручка	842 577	829 536
Итого выручка	27 896 723	24 943 338

23. Себестоимость

Рубли'000

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Сдача объектов строительства	7 362 423	7 676 360
Собственные квартиры	5 394 025	3 826 592
Строительно-монтажные работы	1 844 125	2 396 121
Встроенные помещения	1 182 977	702 331
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	440 505	422 588
Амортизация основных средств	241 896	169 430
Эксплуатационные расходы	198 827	133 427
Амортизация инвестиционной собственности	26 470	11 301
Ремонт и техническое обслуживание	19 674	13 711
Прочая продукция, материалы, товары	1 323 602	893 999
Прочие услуги	354 711	256 008
Итого себестоимость	18 389 235	16 501 868

24. Долгосрочные контракты на строительство

Признание выручки и расходов по долгосрочным контрактам на строительство производится с использованием метода определения степени завершенности работ по договору на строительство. Степень выполнения договора определяется соотношением затрат по договору, понесенных для выполнения работ на отчетную дату к расчетной величине общих затрат по договору.

Рубли'000

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	2 247 877	2 832 547
Затраты по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	(1 873 905)	(2 353 753)
Признанная прибыль за отчетный период	373 972	478 794
Общая сумма понесенных затрат и признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимися в процессе выполнения на отчетную дату	2 887 045	3 157 131
Непредъявленная выручка по долгосрочным контрактам на строительство	33 773	10 337
Валовая сумма, причитающаяся заказчику за работы по долгосрочным контрактам на строительство	47 025	8 914
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	6 324 148	3 737 613
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	-	123 507

25. Коммерческие расходы

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Реклама и маркетинг	257 505	220 016
Агентские услуги	6 405	92 940
Прочие расходы	3 387	8 259
Итого коммерческие расходы	267 297	321 215

26. Общехозяйственные и административные расходы

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	↑ 164 294	935 048
Услуги по управлению	382 387	392 958
Эксплуатационные расходы	102 416	107 214
Услуги охраны	59 335	56 146
Консультационные, юридические, аудиторские услуги	41 691	22 360
Аренда	35 676	9 462
Амортизация основных средств	6 804	5 274
Амортизация нематериальных активов	2 636	1 392
Транспортные услуги	422	3 407
Прочие расходы	75 692	55 081
Итого общехозяйственные и административные расходы	1 871 353	1 588 342

27. Прочие чистые операционные доходы/(расходы)

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Доход от неиспользованных резервов по перенесенным работам	92 020	10 144
Чистые доходы от реализации финансовых активов, предназначенных для торговли	68 603	73 326
Прибыли/(убытки) прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	33 127	(12 427)
Доходы/(расходы) от списания дебиторской/(кредиторской) задолженности	6 154	4 850
Изменение в резервах по сомнительным долгам	5 158	31 771
Штрафы, пени, неустойки к получению	3 703	8 292
Изменения резерва под обесценение по товарам для перепродажи	2 262	(366 274)
Изменения резерва под обесценение материалов	474	16 692
Изменения резерва под текущие судебные разбирательства	(70)	(2 440)
Расчеты по договорам долевого участия после Госкомиссии	(287)	259
Возмещение затрат по прочим операциям	(753)	(16 013)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(5 374)	(5 272)
Гарантийные обязательства	(10 324)	(5 453)
Благотворительность	(11 421)	(5 888)
Расходы на содержание социальной сферы	(11 714)	(8 306)
Доходы/(расходы) от реализации и прочего выбытия материальных активов	(16 768)	30 267
Расходы на социальные нужды и прочие выплаты работникам	(24 625)	(23 700)
Расходы по оплате услуг банков	(49 000)	(46 653)
Расходы от переоценки финансовых активов, предназначенных для торговли	(199 406)	-
Прочие операционные расходы	(30 814)	(23 201)
Итого прочие операционные расходы	(149 055)	(340 026)

28. Чистые финансовые доходы/(расходы)

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Процентные доходы	557 355	512 104
Доход от первоначального признания кредитов и займов по справедливой стоимости	126 524	95 758
Расходы по финансовой аренде	(23 083)	(1 582)
Процентные расходы	(79 809)	(89 092)
Чистый убыток от операций с иностранной валютой	(376 110)	301 584
Итого чистые финансовые доходы	204 877	818 772

29. Налог на прибыль

Материнская и дочерние компании Группы отдельно представляют налоговые декларации и уплачивают налоги.

(a) Расход по налогу на прибыль

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 013 109)	(1 270 371)
Расход по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	(446 999)	(195 264)
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 460 108)	(1 465 635)

(b) Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Прибыль до налогообложения	8 071 053	7 106 537
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль (20%)	(1 614 211)	(1 421 307)
Корректировки в отношении текущего налога на прибыль прошлых лет	50 364	-
Эффект от доходов/(расходов), не учитываемых для целей налогообложения	103 739	(44 328)
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 460 108)	(1 465 635)

30. Операции со связанными сторонами

Ключевому управленческому персоналу было начислено суммарно доходов, подлежащих налогообложению по ставке 13%:

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.
Ключевой управленческий персонал	136 643	161 079

По состоянию на отчетную дату у Группы были следующие остатки по операциям со связанными сторонами:

Рубли'000

	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Долгосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	680	360
Краткосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	360	-
Займы выданные (проценты)	-	-	8	8
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы				
Торговая дебиторская задолженность	59 244	43 692	244 832	181 543
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	-	-	160 290	131 088
Авансы поставщикам по основной деятельности	2 804 894	2 102 917	238 363	213 669
Прочая дебиторская задолженность	45 183	176	743 164	655 661
Краткосрочные займы полученные				
Займы полученные (основной долг)	-	-	626	4 900
Займы полученные (проценты)	-	-	16	198
Краткосрочная кредиторская задолженность				
Авансы полученные	-	-	-	576
Торговая кредиторская задолженность	1 526 472	185 523	1 259 596	579 409
Прочая кредиторская задолженность	-	-	5 949	6 306
Кредиторская задолженность, оформленная векселями	-	-	6 504	6 704

За отчетный период Группа осуществляла следующие операции со связанными сторонами:

	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2013г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012г. Рубли'000
Выручка от реализации	618 635	306 633	1 297 336	1 171 786
Себестоимость	(749)	(426 392)	(78 611)	(730 943)
Коммерческие расходы	-	-	(46 146)	(59 538)
Общехозяйственные и административные расходы	-	-	(395 767)	(410 830)
Прочие доходы	7 506	4 849	31 982	21 918
Прочие расходы	(1 005)	(100)	(44 290)	(35 164)

Продажа товаров связанным сторонам осуществлялась по стандартным ценам Группы. Покупки от связанных сторон осуществлялись по рыночным ценам, с учетом оптовых скидок.

Остатки по операциям ничем не обеспечены и расчеты по ним будут осуществлены денежными средствами. Группа не начисляла резервы под обесценение в отношении задолженности связанных сторон как в отчетном, так и в предыдущем периоде.

31. Управление финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают в себя банковские кредиты и займы и торговую кредиторскую задолженность, имеющие основной целью обеспечить финансирование хозяйственной деятельности Группы. Основные финансовые активы Группы, такие как денежные средства, краткосрочные финансовые вложения и торговая дебиторская задолженность, возникают непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

В связи с имеющимися у Группы финансовыми инструментами, ее деятельность подвержена следующим видам рисков: кредитному риску, риску ликвидности, валютному риску и риску изменения процентных ставок. Ниже рассмотрены основные положения политики управления этими рисками, принятые Группой.

Кредитные риски

Кредитный риск возникает в случае, когда неисполнение контрагентом своих обязательств приводит к уменьшению будущих денежных потоков по финансовым активам Группы, имеющимся на отчетную дату. Группа не имеет существенной концентрации кредитных рисков. Максимальная оценка кредитного

риска выражается в балансовой стоимости финансовых активов, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредитные риски систематически отслеживаются и принимаются в расчет при начислении резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности зависит от разных экономических факторов, руководство Группы считает, что резерв по сомнительной дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

Как правило, Группа не требует залога в отношении финансовых активов. Вложения производятся только в ликвидные ценные бумаги и только с контрагентами, имеющими кредитный рейтинг равный или выше, чем у Группы. Учитывая их высокие кредитные рейтинги, Группа полагает, что данные контрагенты выполняют соответствующие обязательства.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает, когда сроки погашения финансовых активов и обязательств не совпадают. Несовпадение по срокам может принести как прибыль, так и убыток. Группа применяет определенные процедуры с целью минимизировать риски потерь, такие как поддержание достаточного количества денежных средств и прочих высоколиквидных активов и обеспечение своевременного доступа к кредитным ресурсам.

Нижеприведенная таблица раскрывает финансовые обязательства Группы на отчетную дату по срокам погашения, без учета эффекта дисконтирования будущих выплат.

31 декабря 2013 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	3 086 291	9 784 297	-	12 870 588
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	4 219 777	209 472	-	4 429 249
Резервы	1 219 552	-	-	1 219 552
	8 525 620	9 993 769	-	18 519 389

31 декабря 2012 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	4 160 578	14 324 777	-	18 485 355
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	2 120 167	141 628	-	2 261 795
Резервы	549 341	-	-	549 341
	6 830 086	14 466 405	-	21 296 491

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения стоимости финансовых инструментов в зависимости от изменения курсов валют. Этот риск возникает когда будущие операции и признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы и обязательства выражены в валюте, отличной от функциональной.

В отношении Группы основной валютный риск связан с долларом США и евро. Руководство Группы отслеживает колебания курсов валют на постоянной основе и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США или евро, Группа осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США и евро.

В случае, если на 31 декабря 2013 года ослабление рубля к доллару США и евро составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Группы до налогообложения уменьшилась бы на 545 423 тыс. руб. (на 31 декабря 2012 года – 696 158 тыс. руб.), в основном в результате возникновения курсовых разниц по кредитам и банковским депозитам, выраженных в долларах США и евро.

Основная часть затрат и инвестиций Группы номинирована в рублях и не подвержена валютным рискам. Группа не осуществляет экспорт продукции, а импорт оборудования и оснастки на фоне общего объема

поставок минимален. Цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США. От резкого снижения курса доллара США Группа застрахована фиксированной нижней границей обменного курса валюты, в которой номинированы цены на ее продукцию.

Риск изменения процентных ставок

Под риском изменения процентной ставки признают риск изменения стоимости финансовых инструментов в зависимости от изменений рыночных процентных ставок. Руководство Группы постоянно отслеживает колебания процентных ставок и принимает соответствующие меры по минимизации данного вида риска путем получения и предоставления заемных средств по фиксированным процентным ставкам. Таким образом, риск изменения процентных ставок в Группе практически отсутствует.

Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Уровень справедливой стоимости
	31 декабря 2013г. Рубли'000		31 декабря 2012г. Рубли'000		
Финансовые активы, измеряемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы, предназначенные для торговли (паи гаражных кооперативов)	4 268 981	4 268 981	2 730 394	2 730 394	Уровень 2
	<u>4 268 981</u>	<u>4 268 981</u>	<u>2 730 394</u>	<u>2 730 394</u>	
Финансовые активы, требующие раскрытия справедливой стоимости					
Займы и дебиторская задолженность	4 919 325	4 919 325	3 705 502	3 705 502	Уровень 2
Инвестиции, удерживаемые до срока погашения	4 929 332	4 929 332	6 744 045	6 744 045	Уровень 2
Денежные средства и их эквиваленты	2 826 213	2 826 213	4 869 418	4 869 418	Уровень 2
	<u>12 674 870</u>	<u>12 674 870</u>	<u>15 318 965</u>	<u>15 318 965</u>	
Финансовые обязательства, требующие раскрытия справедливой стоимости					
Обеспеченные кредиты и займы	3 058 972	3 058 972	2 828 504	2 828 504	Уровень 2
Необеспеченный облигационный займ	5 004 751	5 425 000	5 606 188	5 612 349	Уровень 1
Необеспеченные кредиты и займы	2 234 553	2 234 553	6 281 015	6 281 015	Уровень 2
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	4 376 382	4 376 382	2 213 219	2 213 219	Уровень 2
	<u>14 674 658</u>	<u>15 094 907</u>	<u>16 928 926</u>	<u>16 935 087</u>	

Для измерения справедливой стоимости паев в гаражных кооперативах Группа использует преимущественно наблюдаемые цены на аналогичные и схожие объекты в Санкт-Петербурге.

Управление рисками, связанными с капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности, в то же время, обеспечивая максимальные доходы акционеров при сохранении оптимальной структуры капитала для минимизации соответствующих расходов. Руководство Группы отслеживает структуру капитала на постоянной основе, и в частности, стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Группа управляет структурой капитала с помощью таких действий, как выплаты дивидендов, увеличение уставного капитала, увеличение или погашение долговых обязательств. Группа осуществляет контроль капитала с помощью коэффициента финансового рычага, который рассчитывается путем деления чистой задолженности на сумму капитала и чистой задолженности.

32. Управление отраслевыми рисками

Группа является участником холдинга – Закрытое акционерное общество «Управляющая компания – Строительный Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» (далее – Строительный Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ») и действует на строительном рынке Санкт-Петербурга. Основная деятельность Группы – предоставление услуг по созданию объектов недвижимости различного назначения с целью удовлетворения потребностей клиентов с учетом их возможностью инвестирования в оптимально пригодную для их нужд недвижимость. Отраслевые риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости. Группа осуществляет функции Заказчика-Застройщика и управляет инвестиционно-строительными проектами на строительном рынке Санкт-Петербурга. В целях минимизации риска Группа проводит тщательное исследование текущей и прогнозной структуры спроса на рынке недвижимости для составления оптимальных архитектурно-планировочных заданий на вновь возводимые объекты и усиливает грамотную адресную подачу рекламы. Снижение покупательского спроса может быть компенсировано рублевыми заимствованиями и оптимизацией производственной и финансовой деятельности;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости. Риск снижения цен способен негативно отразиться на рентабельности основной деятельности Группы. В целях минимизации существующего риска Группа стремится компенсировать снижение рентабельности за счет снижения себестоимости, увеличения масштабов производства, формирования полностью замкнутой производственной цепи в составе Строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»;
- Риск изменения цен на сырье, используемое Группой в своей деятельности. Группа входит в состав Строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», который обладает собственным производством строительного сырья и материалов (добыча глины, производство кирпича, бетона, железобетонных конструкций и пр.). Осуществление практически всего производственного цикла собственными силами позволяет избежать резкого изменения стоимости и дефицита строительного сырья и материалов.

33. Условные факты хозяйственной деятельности**Ведение бизнеса в России**

В Российской Федерации происходили политические и экономические изменения, которые повлияли, и могут продолжать оказывать влияние на деятельность компаний, осуществляющих деятельность в этих условиях, что приводит к возникновению рисков, отсутствующих на других рынках. Консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством воздействия российской деловой среды на операции и финансовое положение Группы. Будущие изменения деловой среды могут отличаться от оценки руководства, и ее воздействие на деятельность и финансовое положение Группы может быть существенным.

Налогообложение

Система налогообложения в Российской Федерации относительно новая и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое зачастую неясно, противоречиво, и является предметом для интерпретации. Часто, различные интерпретации существуют среди многочисленных налоговых ведомств и юрисдикций. Налоги являются предметом проверки и расследования множеством ведомств, которые законом уполномочены налагать серьезные штрафы, пени и проценты за нарушение порядка и сроков исчисления и уплаты налогов. Эти факты могут вызвать налоговые риски в России значительно более серьезные, чем в других странах. Руководство полагает, что оно правильно рассчитало сумму налогов, подлежащих уплате, основываясь на своей интерпретации налогового законодательства. Однако, поскольку проверяющие структуры могут иначе интерпретировать законодательство, Группа признает наличие соответствующего риска, способного в будущем оказать существенный эффект на консолидированную финансовую отчетность.

Обеспечения обязательств выданные

По состоянию на 31 декабря 2013 года в рамках основной хозяйственной деятельности компаниями, входящими в Группу, было выдано поручительств на общую сумму 135 433 тыс. руб. (на 31 декабря 2012 г. – 229 357 тыс. рублей).

34. События после отчетной даты

16.01.2014 года состоялось погашение третьего транша по кредитной линии ОАО «АЛЬФА-БАНК» (импорто-экспортное финансирование проекта «Юбилейный квартал», кв. 78А, корп. 2) на сумму 8 353 тыс. евро. Таким образом, осудная задолженность по кредитной линии снизилась до 8 353 тыс. евро.

23.01.2014 года ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» получило 600 000 тыс. рублей по возобновляемой кредитной линии, открытой ОАО Банк «ЗЕНИТ».

В первом квартале 2014 года ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» предоставило поручительство по обязательствам ООО «Котельная» перед ОАО Банк «ВТБ» по кредитному соглашению с суммой кредита 450 000 тыс. рублей, а также приобрело и передало в залог векселя ОАО Банк «ВТБ», общей номинальной суммой 143 000 тыс. рублей.

18.03.2014 года осуществлена выплата купонного дохода по 5-ому купону облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (4-02-17644-J от 20.11.2012 года) в размере 160 800 тыс. рублей.

24.03.2014 года ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» полностью и досрочно погасило остаток ссудной задолженности перед ОАО Банк «ЗЕНИТ», выраженной в долларах США, в сумме 18 000 тыс. долл. США. Таким образом, на дату составления отчетности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» не имеет долговых обязательств в долларах США.

25.03.2014 года ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» погасило второй транш невозобновляемой кредитной линии ОАО «Банк «Санкт-Петербург» в сумме 50 000 тыс. рублей.