

**Консолидированный отчет о прибылях и убытках**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.**

(в тысячах российских рублей)

<b><u>За год, закончившийся 31 декабря</u></b>			
	<b><u>Прим.</u></b>	<b><u>2013 г.</u></b>	<b><u>2012 г.</u></b>
Процентные и аналогичные доходы	6, 11	799 701	421 049
Процентные и аналогичные расходы	6	(807 502)	(434 383)
<b>Чистый процентный расход</b>		<b>(7 801)</b>	<b>(13 334)</b>
Прочие операционные доходы	6, 11	—	17 856
Расходы на персонал		(2 469)	(2 819)
Консультационные услуги	11	(2 384)	(858)
Доход от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества		100 283	—
Прочие операционные расходы	11	(7 479)	(4 702)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>87 951</b>	<b>9 477</b>
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>80 150</b>	<b>(3 857)</b>
(Расход)/доход по налогу на прибыль		(16 157)	765
<b>Чистая прибыль/(убыток) за год</b>		<b>63 993</b>	<b>(3 092)</b>
Приходящаяся на:			
Участников материнской компании		63 993	(3 092)
Неконтрольные доли участия		—	—

Генеральный директор

Баштанюк Е.О.

29 апреля 2014 г.

**Консолидированный отчет о совокупном доходе**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.**

(в тысячах российских рублей)

	<u>За год, закончившийся 31 декабря</u>		
	<u>Прим.</u>	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Чистая прибыль/(убыток) за год		63 993	(3 092)
Прочий совокупный доход			
<i>Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах:</i>			
Прочие расходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи		(14 917)	—
Влияние налога на прибыль		2 983	—
Чистый прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах		11 934	—
Итого совокупный доход/(убыток), за вычетом налогов		52 059	(3 092)
Приходящийся на:			
Участников материнской компании		52 059	(3 092)
Неконтрольные доли участия		—	—

Генеральный директор

Баштанюк Е.О.

29 апреля 2014 г.

**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 31 декабря 2013 г.**

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>На 31 декабря 2013 г.</i>	<i>На 31 декабря 2012 г.</i>
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Процентные займы выданные	7, 11	5 225 925	5 520 965
Инвестиционное имущество	3, 4	1 287 239	1 165 704
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3, 5	99 378	108 453
Прочие внеоборотные финансовые активы		839	648
		<b>6 613 381</b>	<b>6 795 770</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Процентные займы выданные	7, 11	3 256 951	207 194
Дебиторская задолженность	11	7 141	16 380
Денежные средства и их эквиваленты	11	45 780	1 041
		<b>3 309 872</b>	<b>224 615</b>
		<b>9 923 253</b>	<b>7 020 385</b>
<b>Итого активы</b>			
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	3	1 675 915	1 675 915
Добавочный капитал	3	157 495	157 495
Прочие фонды	3	(696 067)	(696 067)
Фонд инструментов, имеющихся в наличии для продажи		(11 934)	—
Нераспределенная прибыль		72 375	8 382
<b>Капитал, приходящийся на участников материнской компании</b>		<b>1 197 784</b>	<b>1 145 725</b>
Неконтрольные доли участия		—	—
<b>Итого капитал</b>		<b>1 197 784</b>	<b>1 145 725</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	2 949 753	5 478 460
Кредиты и займы полученные	8, 11	89 094	47 128
Отложенные налоговые обязательства	10	259 523	246 349
		<b>3 298 370</b>	<b>5 771 937</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	5 415 356	93 512
Кредиторская задолженность	11	11 486	8 219
Резервы		257	992
		<b>5 427 099</b>	<b>102 723</b>
		<b>8 725 469</b>	<b>5 874 660</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>9 923 253</b>	<b>7 020 385</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>9 923 253</b>	<b>7 020 385</b>

Генеральный директор

Баштанюк Е.О.

29 апреля 2014 г.

**Консолидированный отчет о движении денежных средств****за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.</b>	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.</b>
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности:</b>		
(Убыток)/прибыль до налогообложения	<b>80 150</b>	<b>(3 857)</b>
<i>Корректировки на:</i>		
Процентные и аналогичные доходы	(799 701)	(421 049)
Процентные и аналогичные расходы	806 649	434 383
Доход от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества	(100 283)	—
Списание НДС к возмещению	289	1 185
Изменение резервов	279	596
Другие финансовые (доходы)/расходы	833	(6)
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>	<b>(11 784)</b>	<b>11 252</b>
<b>Изменения оборотного капитала:</b>		
Увеличение дебиторской задолженности	8 950	(14 483)
Увеличение/(уменьшение) кредиторской задолженности	(14 654)	359
Налог на прибыль уплаченный	(122)	—
<b>Отток денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>(17 610)</b>	<b>(2 872)</b>
Займы выданные	(3 005 342)	(2 657 125)
Погашение займов выданных	273 200	—
Проценты полученные	770 913	355 045
Размещение долговых ценных бумаг	2 999 625	2 488 305
Погашение долговых ценных бумаг	(245 723)	—
Получение кредитов и займов	36 330	287 712
Погашение кредитов и займов	—	(287 712)
Проценты и банковские комиссии выплаченные	(745 000)	(342 727)
<b>Чистый (отток)/поступление денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>66 393</b>	<b>(159 374)</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности:</b>		
Приобретение инвестиционного имущества	(21 252)	—
Приобретение прочих внеоборотных финансовых активов	(773)	(648)
Поступления от продажи прочих внеоборотных финансовых активов	—	628
<b>Чистый (отток) денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	<b>(22 025)</b>	<b>(20)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности:</b>		
Взнос в капитал от учредителя (Примечание 3)	—	157 495
Оплата увеличения уставного капитала (Примечание 3)	—	2 038
<b>Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>—</b>	<b>159 533</b>
Влияние изменения обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	371	—
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>44 739</b>	<b>139</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>1 041</b>	<b>902</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>45 780</b>	<b>1 041</b>

Генеральный директор

Баштанюк Е.О.

29 апреля 2014 г.

**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.**

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Прочие фонды	Фонд инструментов, имеющих в наличии для продажи	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтрольная доля участия	Итого капитал
На 31 декабря 2011 г.	10	–	–	–	11 474	11 484	–	11 484
Убыток за отчетный период	–	–	–	–	(3 092)	(3 092)	–	(3 092)
Итого совокупный убыток	–	–	–	–	(3 092)	(3 092)	–	(3 092)
Увеличение уставного капитала (Примечание 3)	1 675 905	–	(696 067)	–	–	979 838	–	979 838
Взнос в капитал от участника (Примечание 3)	–	157 495	–	–	–	157 495	–	157 495
На 31 декабря 2012 г.	<u>1 675 915</u>	<u>157 495</u>	<u>(696 067)</u>	<u>–</u>	<u>8 382</u>	<u>1 145 725</u>	<u>–</u>	<u>1 145 725</u>
Прибыль за отчетный период	–	–	–	–	63 993	63 993	–	63 993
Прочий совокупный доход/(убыток)	–	–	–	(11 934)	–	(11 934)	–	(11 934)
Итого совокупный доход	–	–	–	(11 934)	63 993	52 059	–	52 059
На 31 декабря 2013 г.	<u>1 675 915</u>	<u>157 495</u>	<u>(696 067)</u>	<u>(11 934)</u>	<u>72 375</u>	<u>1 197 784</u>	<u>–</u>	<u>1 197 784</u>

Генеральный директор

Баштанюк Е.О.

29 апреля 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

## 1. Общие сведения

Данная консолидированная финансовая отчетность компании ООО «РСГ-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и ее дочерней компании (далее по тексту – «РСГ-Финанс» или «Группа») за год по 31 декабря 2013 г. была утверждена к выпуску на основании решения генерального директора от 30 апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РСГ – Финанс» «РСГ-Финанс» было учреждено в Российской Федерации 29 июля 2010 г. в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью». Зарегистрированный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 109028, г. Москва, Подкопаевский переулок, дом 4.

Виктор Вексельберг является фактическим выгодоприобретателем и конечной контролирующей стороной Группы.

### Основная деятельность

РСГ – Финанс создано с целью привлечения внешнего финансирования для реализации проектов Группы компаний «КОРТРОС» (далее по тексту «ГК КОРТРОС»), основной деятельностью которой являются инвестиции в недвижимость и строительство объектов недвижимости для последующей продажи, сдачи в аренду или удержания с целью привлечения капитала, а также строительство объектов офисной и жилой недвижимости в Москве, Екатеринбурге, Ярославле, Краснодаре, Перми и других регионах Российской Федерации. «ГК КОРТРОС» специализируется на проектах комплексного освоения территорий, предусматривающих создание сбалансированного архитектурно-градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, досуг) и его воплощение на конкретном земельном участке. «РСГ-Финанс» входит в «ГК КОРТРОС» с момента регистрации общества.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность компании ООО «РСГ-Финанс» и ее 100% дочерней компании ООО «Уральская компания развития» («УКР»).

В апреле 2012 года Международное рейтинговое агентство Standard and Poor's присвоило Группе корпоративный рейтинг кредитоспособности «В-/В» со стабильным ростом. Данный рейтинг на 31 декабря 2013 г. не менялся.

## 2. Основные положения учетной политики

### 2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по фактическим затратам, если далее не указано иное.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях с округлением всех значений до тысяч, если не указано иное.

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний на 31 декабря 2013 г.

Дочерняя компания консолидируется с даты приобретения, которая является датой получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжает консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерняя компания готовит финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета. Все внутригрупповые остатки по расчетам, доходы и расходы, нереализованная прибыль и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, исключены.

### Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности компании, которое предполагает реализацию активов и погашения обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты.

За 2013 год Группа отразила приток денежных средств по операционной деятельности в размере 66 393 тыс. рублей и чистую прибыль в размере 52 059 тыс. рублей.

Группа рассчитывает в будущем при необходимости получать взносы в капитал от участников, без увеличения размера уставного капитала, для обеспечения своей операционной и финансовой деятельности.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.2 Изменения учетной политики

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

Ниже приводятся стандарты и интерпретации, которые были выпущены до даты выпуска настоящей отчетности, но не применимы к текущему отчетному периоду. Группа намерена применить эти стандарты в соответствующем отчетном периоде, в котором их применение станет обязательным.

<b>Стандарт</b>	<b>Суть изменений</b>	<b>Применение (дата вступления в силу)</b>	<b>Влияние на финансовую отчетность</b>
«Инвестиционные компании» (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27)	Учет соглашений о совместной деятельности и операций по объединению компаний (разъяснения в отношении определения контроля)	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2014 г. или после этой даты	Данные поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – «Классификация и оценка», поправки к МСФО (IFRS) 9	Разъяснение новых требований к классификации и оценке финансовых активов и обязательств и к прекращению их признания. Поправки относятся к учету хеджирования, с целью наиболее достоверного отражения их процедур по управлению рисками.	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2015 г. или после этой даты. Дата вступления в силу поправок к МСФО (IFRS) 9 будет определена позже	Применение МСФО (IFRS) 9 (в редакции по результатам первого этапа) окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, однако не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств. Группа оценит влияние данного стандарта на финансовую отчетность в увязке с другими этапами проекта после публикации стандарта в окончательном варианте. Поправки к МСФО (IFRS) 9 не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.
Интерпретация IFRIC 21 «Обязательные платежи» (Интерпретация IFRIC 21)	Разъяснение о том, что компания признает обязательство в отношении обязательных платежей тогда, когда происходит действие, влекущее за собой их уплату. В случае обязательного платежа, выплата которого требуется в случае достижения минимального порогового значения, в интерпретации устанавливается запрет на признание предполагаемого обязательства до достижения установленного минимального порогового значения.	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2014 г. или после этой даты	Данные поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.
Поправки к МСФО 39 «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования»	В данных поправках предусматривается исключение из требования о прекращении учета хеджирования в случае, когда новация производного инструмента, определенного как инструмент хеджирования, отвечает установленным критериям.	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2014 г. или после этой даты	Данные поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.
Поправки к МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»	Данные поправки уточняют, что раскрытие информации о стоимости возмещения требуется для обесцененного актива или группы активов, а не для каждой ЕГДС, на которую распределяется существенная часть гудвила.	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2014 г. или после этой даты	Данные поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.
Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»	В рамках данных поправок разъясняется значение фразы в «настоящий момент обладает юридически закрепленным правом на осуществление взаимозачета». Поправки также описывают, как правильно применять категории взаимозачета в отношении систем расчетов (таких, как системы единого клирингового центра), в рамках которых используются механизмы неодновременных валовых платежей.	Годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2014 г. или после этой даты	Данные поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

(в тысячах российских рублей)

## **Новые стандарты, интерпретации и поправки к действующим стандартам и интерпретациям, впервые примененные Группой**

Группа впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, требующие пересчета информации, раскрытой в предыдущей финансовой отчетности. К ним относятся МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в редакции 2011 г.) и поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности».

В 2013 г. Группа также впервые применила некоторые другие новые стандарты и поправки. Однако они не влияют на годовую консолидированную финансовую отчетность Группы.

Характер и влияние каждого/ой нового/ой стандарта/поправки описаны ниже:

### **МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»**

МСФО (IFRS) 13 объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в определение того, когда компании должны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда ее использование требуется или разрешается другими стандартами в составе МСФО. МСФО (IFRS) 13 определяет справедливую стоимость как цену выхода. Согласно указаниям в МСФО (IFRS) 13 Группа повторно проанализировала свою политику в отношении оценки справедливой стоимости, в частности, используемые исходные данные для оценки, такие, например, как риск неисполнения обязательств, учитываемый при оценке обязательств по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 также требует раскрытия дополнительной информации.

Применение МСФО (IFRS) 13 не оказало существенного влияния на оценки справедливой стоимости, определяемые Группой. Там, где это необходимо, дополнительная информация раскрывается в отдельных примечаниях по активам и обязательствам, для которых определялась справедливая стоимость. Иерархия источников справедливой стоимости представлена в Примечании 12.

### **Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Представление статей прочего совокупного дохода»**

Поправки к МСФО (IAS) 1 изменяют группировку статей, представляемых в составе ПСД. Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, чистые расходы или доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы (например, переоценка земли и зданий). Поправки оказывают влияние исключительно на представление информации в финансовой отчетности и не изменяют финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

### **Поправка к МСФО (IAS) 1 – «Разъяснение требований в отношении сравнительной информации»**

Данная поправка разъясняет разницу между добровольным раскрытием дополнительной сравнительной информации и минимумом необходимой сравнительной информации. Компания должна включить сравнительную информацию в соответствующие примечания к финансовой отчетности, когда она на добровольной основе предоставляет сравнительную информацию сверх минимума данных за один сравнительный период. Поправка разъясняет, что соответствующие примечания к вступительному отчету о финансовом положении, представляемому в случаях, когда компания ретроспективно применяет учетную политику, осуществляемую ретроспективный перерасчет или переклассифицирует статьи финансовой отчетности, представлять не требуется. Поправка оказывает влияние исключительно на представление информации в финансовой отчетности и не изменяет финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

### **МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в редакции 2011 г.)**

В текущем отчетном периоде Группа применила МСФО (IAS) 19 (в редакции 2011 г.) на ретроспективной основе, как того требуют переходные положения стандарта в новой редакции. МСФО (IAS) 19 (в редакции 2011 г.) требует раскрытия большего объема информации. Применение данного стандарта не оказало существенного влияния на отчетность Группы.

### **МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»**

Новый стандарт предусматривает изменение концепции определения контроля над компаниями, включая компании специального назначения. Применение МСФО (IFRS 10) не оказало существенного влияния на финансовую отчетность Группы. В текущем году Группа продолжала консолидировать дочернюю компанию, доля владения в которой составляет 100%.



(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.3 Существенные суждения, оценочные значения и допущения

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.

#### Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

##### *Судебные иски*

Руководство Группы применяет суждения при оценке и отражении в учете резервов и рисков возникновения условных обязательств, связанных с существующими судебными делами и прочими неурегулированными претензиями, которые должны быть урегулированы путем переговоров, посредничества, арбитражного разбирательства или государственного вмешательства, а также других условных обязательств. Суждение руководства необходимо при оценке вероятности удовлетворения иска против Группы или возникновения существенного обязательства, и при определении возможной суммы окончательного урегулирования. Вследствие неопределенности, присущей процессу оценки, фактические расходы могут отличаться от первоначальной оценки резерва. Такие предварительные оценки могут изменяться по мере поступления новой информации, прежде всего, от собственных специалистов или от сторонних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности.

#### Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

##### *Справедливая стоимость инвестиционного имущества*

Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости на отчетную дату. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибылях и убытках за тот год, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определяется по результатам оценок, проведенных аккредитованным независимым оценщиком. Справедливая стоимость представляет собой сумму, по которой активы могут быть обменены в рамках операции между заинтересованным, желающим заключить сделку покупателем и заинтересованным, желающим заключить сделку продавцом, на рыночных условиях на дату оценки. Оценки для определения справедливой стоимости основываются на оценочных методах, предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений. Группа выбрала методику оценки стоимости на основе следующих подходов:

- Доходный подход/метод дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- Рыночный подход.

В ходе проведенного анализа преимущества и недостатки каждого из использованных методов рассматривались применительно к оцениваемому имуществу и с учетом рыночной информации. Итоговые выводы относительно рыночной и справедливой стоимости объекта оценки формировались на основе всех значимых факторов с использованием максимально объективных суждений.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.3 Существенные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

#### *Методы оценки стоимости инвестиционного имущества*

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозировании серии периодических денежных потоков по объекту имущества, используемому в операционной деятельности, либо объекту имущества на этапе застройки. К таким прогнозным денежным потокам применяется соответствующая ставка дисконтирования, основанная на рыночных данных, для получения показателя приведенной стоимости потока доходов, связанного с этим объектом. Расчетные периодические денежные потоки, как правило, оцениваются в сумме валового дохода за вычетом убытков, связанных с наличием пустующих площадей и взысканием задолженности, а также операционных расходов/затрат. Серия периодических поступлений чистых операционных доходов вместе с оценочным значением стоимости на момент возврата предыдущему собственнику/окончания периода владения/выхода из инвестиций, для которого используется традиционный подход к оценке и которое ожидается на конец прогнозного периода, дисконтируется для получения приведенной стоимости. Сумма значений чистой приведенной стоимости соответствует рыночной стоимости объекта имущества.

Рыночный подход заключается в сборе данных о ценах продажи и предложении объектов имущества, аналогичных оцениваемым объектам. Затем цены по аналогичным объектам корректируются с учетом их существенных отличий от оцениваемых объектов. После корректировки цены могут использоваться для определения рыночной цены оцениваемых объектов. Рыночный подход принимает во внимание соотношение предложения и спроса на рынке, а также другие внешние факторы.

#### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных, как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности.

#### *Справедливая стоимость активов и обязательств, приобретенных при объединении компаний*

Группа обязана отдельно учитывать на дату приобретения идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства, приобретенные или принятые на себя в рамках сделки по объединению компаний по их справедливой стоимости, что предполагает использование оценок. Такие оценки основываются на оценочных методах, предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений.

#### *Обесценение активов*

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. Возмещаемая стоимость актива – это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и ценности от использования актива или ПГДП. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы. При оценке стоимости от использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, относящихся к данным активам.

Выявление обесценения основных средств предусматривает использование оценок, которые включают, в частности, причину, сроки и сумму обесценения. Обесценение основывается на анализе значительного числа факторов, таких как изменения в текущих условиях конкуренции, ожидания подъема в отрасли, увеличение стоимости капитала, изменения в возможностях привлечения финансирования в будущем, технологическое устаревание, прекращение обслуживания, текущая стоимость замещения и прочие изменения в обстоятельствах, указывающие на наличие обесценения. Определение возмещаемой суммы подразделения, генерирующего денежные потоки, требует использования оценок руководства. Определение ценности от использования включает методы, основанные на оценке ожидаемых будущих дисконтированных денежных потоков и требующие от Группы проведения оценки таких потоков на уровне подразделения, генерирующего денежные потоки, а также выбора обоснованной ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Такие оценки, включая используемые методы, могут оказать существенное влияние на справедливую стоимость и, в конечном итоге, на сумму обесценения.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.3 Существенные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

#### *Текущие налоги*

Группа признает обязательства по текущим налогам исходя из оценок возможности начисления дополнительных налогов к уплате. Если итоговые суммы урегулирования налоговых обязательств отличаются от первоначально отраженных сумм, то разницы оказывают влияние на доходы и начисления текущих налогов в том периоде, в котором производится такой расчет.

#### *Резервы*

Группа формирует резервы на сомнительную дебиторскую задолженность и задолженность по займам выданным для учета оценочных убытков, которые могут возникнуть в связи с неспособностью клиентов осуществить требуемые платежи. При оценке достаточности резерва на сомнительную задолженность руководство исходит из собственной оценки текущей экономической ситуации в целом, распределения непогашенных остатков дебиторской задолженности по срокам возникновения, принятой практики списания, кредитоспособности клиента и изменений в условиях платежа. Изменение общих экономических условий, ситуации в отрасли или результатов деятельности конкретного покупателя или заказчика может потребовать внесения корректировок в суммы резерва на сомнительную задолженность, отраженные в консолидированной финансовой отчетности.

### 2.4 Передача активов между компаниями, находящимися под общим контролем

Активы, передаваемые между компаниями, находящимися под общим контролем, признаются по справедливой стоимости на дату их передачи. Разница между справедливой стоимостью активов и переданным вознаграждением признается в составе консолидированного капитала Группы.

### 2.5 Пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Группа определила, что функциональной валютой всех ее компаний является российский рубль. Валютой представления отчетности Группы является российский рубль.

Операции в иностранных валютах в каждой дочерней компании Группы первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действующим на дату определения справедливой стоимости. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Разницы, возникающие при пересчете, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

### 2.6 Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка

#### i) Финансовые активы

##### **Первоначальное признание и оценка**

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; производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Группа классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае инвестиций, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

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 заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Группы включают в себя денежные средства и краткосрочные депозиты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные, а также котируемые и некотируемые финансовые инструменты.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка (продолжение)

#### Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов следующим образом зависит от их классификации:

##### *Займы и дебиторская задолженность*

Займы и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав процентных и аналогичных доходов в отчете о прибылях или убытках. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчете о прибылях и убытках в составе процентных и аналогичных расходов.

##### *Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи*

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, включают в себя долевыми и долговые ценные бумаги. Долевые инвестиции, классифицированные в качестве имеющихся в наличии для продажи – это такие инвестиции, которые не были классифицированы ни как предназначенные для торговли, ни как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Долговые ценные бумаги в данной категории – это такие ценные бумаги, которые компания намеревается удерживать в течение неопределенного периода времени и которые могут быть проданы для целей обеспечения ликвидности или в ответ на изменение рыночных условий.

После первоначальной оценки финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные доходы или расходы по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции (в таком случае накопленные доходы или расходы признаются в составе прочих операционных доходов) или ее обесценения (в таком случае накопленные расходы переклассифицируются из фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в состав прибыли или убытка, и признаются в качестве процентных и аналогичных расходов).

Группа оценивает финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на предмет справедливости допущения о возможности и наличии намерения продать их в ближайшем будущем. Если Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них, и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа в редких случаях может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация в категорию займов и дебиторской задолженности разрешается в том случае, если финансовый актив удовлетворяет определению займов и дебиторской задолженности, и при этом Группа имеет возможность и намеревается удерживать данные активы в обозримом будущем или до погашения. Переклассификация в состав инвестиций, удерживаемых до погашения, разрешается только в том случае, если компания имеет возможность и намеревается удерживать финансовый актив до погашения.

В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибыли или убытка на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии актив признается обесцененным, сумма, отраженная в составе капитала, переклассифицируется в отчет о прибылях и убытках.

#### Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, 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.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка (продолжение)

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, и при этом не передала, но и не сохранила за собой, практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива и максимальной суммы вознаграждения, выплата которой может быть потребована от Группы.

#### ii) Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая понесения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие как изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

#### *Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости*

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми. Если Группа определяет, что объективные признаки обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем оценивает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признается либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в коллективную оценку на предмет обесценения.

При наличии объективного свидетельства понесения убытка от обесценения сумма убытка оценивается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (без учета будущих ожидаемых кредитных убытков, которые еще не были понесены). Приведенная стоимость расчетных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если процентная ставка по займу является переменной, ставка дисконтирования для оценки убытка от обесценения представляет собой текущую эффективную ставку процента.

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в отчете о прибылях и убытках. Начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках. Займы вместе с соответствующими резервами списываются, если отсутствует реалистичная перспектива их возмещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма расчетного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду какого-либо события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если предыдущее списание стоимости финансового инструмента позднее восстанавливается, сумма восстановления признается в составе процентных и аналогичных расходов в отчете о прибылях и убытках.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка (продолжение)

*Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи*

В отношении финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, Группа на каждую отчетную дату оценивает существование объективных свидетельств того, что инвестиция или группа инвестиций подверглись обесценению.

В случае инвестиций в долевыми инструментами, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства будут включать существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиций ниже уровня их первоначальной стоимости. «Значительность» необходимо оценивать в сравнении с первоначальной стоимостью инвестиций, а «продолжительность» – в сравнении с периодом, в течение которого справедливая стоимость была меньше первоначальной стоимости. При наличии свидетельств обесценения, сумма совокупного убытка, оцененная как разница между первоначальной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом ранее признанного в отчете о прибылях и убытках убытка от обесценения по данным инвестициям, исключается из прочего совокупного дохода и признается в отчете о прибылях и убытках.

Убытки от обесценения по инвестициям в долевыми инструментами не восстанавливаются через отчет о прибылях и убытках, увеличение их справедливой стоимости после обесценения признается в составе прочего совокупного дохода.

В случае долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, обесценение оценивается на основе тех же критериев, которые применяются в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Однако сумма отраженного убытка от обесценения представляет собой накопленный убыток, оцененный как разница между амортизированной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения по данным инвестициям, ранее признанного в отчете о прибылях и убытках.

Начисление процентов в отношении уменьшенной балансовой стоимости актива продолжается по процентной ставке, использованной для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе процентных и прочих доходов. Если в течение следующего года справедливая стоимость долгового инструмента возрастает, и данный рост можно объективно связать с событием, произошедшим после признания убытка от обесценения в отчете о прибылях и убытках, убыток от обесценения восстанавливается через отчет о прибылях и убытках.

#### iii) Финансовые обязательства

##### Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Группа классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае кредитов и займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, банковские овердрафты, кредиты и займы.

##### Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

###### *Кредиты и займы*

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибылях или убытках.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.6 Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка (продолжение)

#### iv) Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

#### v) Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчетную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций), без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов; анализ дисконтированных денежных потоков либо другие модели оценки.

### 2.7 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отражаемые в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и наличные денежные средства, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

### 2.8 Налог на добавленную стоимость

В соответствии с российским налоговым законодательством налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы.

#### *Задолженность по НДС*

НДС подлежит уплате в государственный бюджет после реализации продукции, выполнения работ или оказания услуг и выставления счетов-фактур, а также после получения предоплаты от покупателей и заказчиков.

При создании резерва под снижение стоимости дебиторской задолженности резервируется вся сумма сомнительной задолженности, включая НДС.

#### *НДС к возмещению*

НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг. НДС к возмещению, связанный с жилищным строительством, не подлежит зачету, следовательно, этот НДС капитализируется в себестоимости такого объекта недвижимости.

### 2.9 Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает землю, которая не используется Группой в своей деятельности и которая не предназначена для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживается для получения доходов от прироста стоимости.

Инвестиционное имущество при приобретении оценивается по первоначальной стоимости с учетом затрат по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доход или убыток от изменений справедливой стоимости инвестиционного имущества включается в отчет о прибылях и убытках за тот год, когда такой доход или убыток возникает.

Инвестиционное имущество списывается с баланса при выбытии, либо в случае, если оно изъято из использования, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Прибыль или убыток от выбытия или изъятия из эксплуатации инвестиционного имущества признаются в отчете о прибылях и убытках за отчетный год, в котором имело место выбытие.

(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.10 Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, не подлежащего вычету для налоговых целей, либо актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияющей ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если можно контролировать распределение во времени уменьшение временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным получение налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены налоговые убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли, а также стратегии налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Такие статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе принятых на отчетную дату налоговых ставок и налогового законодательства.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же компании – налогоплательщику и налоговому органу.



(в тысячах российских рублей)

## 2. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 2.11 Капитал

#### *Уставный капитал*

Уставный капитал сформирован из взносов участников общества в суммах, установленных учредительными документами общества.

#### *Добавочный капитал*

Превышение справедливой стоимости взноса участника над его номинальной стоимостью отражается как добавочный оплаченный капитал.

На счете добавочного капитала также могут учитываться добровольные взносы в капитал от участников общества, не предусматривающие изменения долей участия.

#### *Прочие фонды*

Прочие фонды включают эффект дисконтирования займов, которые были получены от компаний, находящихся под общим контролем, на условиях, отличных от рыночных условий, а также эффект прочих взносов со стороны участников на условиях отличных от рыночных.

#### *Фонд инструментов, имеющих в наличии для продажи*

В составе данного фонда отражены изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющих в наличии для продажи

### 2.12 Процентные и аналогичные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющих в наличии для продажи, процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, в течение менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства.

Процентные доходы и расходы отражаются в соответствующих статьях в отчете о прибылях и убытках.

### 2.13 Классификация активов и обязательств на долгосрочные и краткосрочные

В связи с тем, что обычный операционный цикл Группы не поддается четкому определению, он принимается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

(в тысячах российских рублей)

### 3. Уставный капитал

Уставный капитал «РСГ-Финанс» состоит из номинальной стоимости долей участников и составляет 1 675 915 тыс. рублей. Действительная стоимость доли участника соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли. С декабря 2012 года в соответствии с Уставом, участники не имеют права требовать выплаты своих долей в денежном выражении при выходе из состава участников.

#### Увеличение уставного капитала

30 ноября 2012 г. участниками компании было принято решение об увеличении уставного капитала ООО «РСГ-Финанс» на 1 675 905 тыс. рублей. В качестве оплаты части уставного капитала в размере 1 674 229 тыс. рублей в декабре 2012 года компании была передана 100% доля в уставном капитале ООО «Уральская Компания Развития» («УКР»), компании, находящейся под общим контролем. Оставшаяся часть в размере 1 676 тыс. рублей была внесена участниками компании денежными средствами. Общая сумма полученных денежных средств составила 2 038 тыс. рублей, включая 362 тыс. рублей на счете «УКР». На дату передачи доли в ее уставном капитале, «УКР» не являлась бизнесом согласно МСФО (IFRS) 3, и таким образом, МСФО (IFRS) 3 к данной операции не применялся. В соответствии с учетной политикой компании, полученные чистые активы были отражены по справедливой стоимости с признанием соответствующего отложенного налога в составе капитала. Превышение номинальной стоимости объявленного увеличения уставного капитала над справедливой стоимостью активов, переданных в качестве вклада в уставный капитал и налоговый эффект от данной операции были отражены Группой как прочие фонды в составе консолидированного капитала Группы.

Основным активом «УКР» являются земельные участки, которые находятся в непосредственной близости от района комплексного освоения территории, проводимого Группой Компаний «КОРТРОС», «Академический» (г. Екатеринбург). Группа компаний «КОРТРОС» является основным застройщиком на рынке недвижимости в отношении территорий, которые находятся в непосредственной близости к району «Академический», кроме того, Группа контролирует основные объекты инфраструктуры в рамках проекта «Академический», которые необходимы для успешной реализации проекта на территории, принадлежащей «УКР».

Ниже в таблице приведена справедливая стоимость активов и обязательств «УКР» на момент внесения 100% доли в уставный капитал «РСГ-Финанс»:

	<i>1 декабря 2012 г.</i>
Инвестиционное имущество	1 165 704
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	108 453
Прочие активы	2 484
Денежные средства	362
Процентные кредиты и займы	(47 128)
Кредиторская задолженность	(7 509)
<b>Справедливая стоимость чистых активов до учета отложенного налога</b>	<b>1 222 366</b>
Отложенные налоговые обязательства, признанные в составе капитала	(244 204)
<b>Справедливая стоимость чистых активов с учетом отложенного налога</b>	<b>978 162</b>

#### Добавочный капитал

В 2012 году Группа получила взнос в капитал от участника ООО «Дирекция по проектированию и строительству» (компании под общим контролем) денежными средствами, без увеличения размера уставного капитала, в размере 157 495 тыс. рублей.

### 4. Инвестиционное имущество

1 декабря 2012 г. Группа получила инвестиционное имущество в качестве вклада в уставный капитал материнской компании. Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 1 декабря 2012 г. была определена на основании независимой оценки, проведенной аккредитованным независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

(в тысячах российских рублей)

**4. Инвестиционное имущество (продолжение)**

Движение инвестиционного имущества по состоянию на отчетную дату приведено ниже:

	2013	2012
<b>Справедливая стоимость на 1 января</b>	<b>1 165 704</b>	–
Приобретения	–	1 165 704
Приобретения (последующие затраты)	21 252	–
Доходы от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества	100 283	–
<b>Справедливая стоимость на 31 декабря</b>	<b>1 287 239</b>	<b>1 165 704</b>

Информация об иерархии источников справедливой стоимости в отношении инвестиционного имущества раскрыта в Примечании 12.

**Описание использованных методик оценки и основных исходных данных, использованных при оценке инвестиционного имущества**

Тип имущества	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средневзвешенное значение)
Земельные участки площадью 84.18 гектар	Комбинация доходного и сравнительного подходов	Рост цен на земельные участки	3% в год
		Ставка дисконтирования	12.9-15.2%
		Доля участка, отводимая под строительство дорог и объектов инфраструктуры	25% от площади участка
		Дисконт в отношении цен на участки – аналоги	5%

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась с помощью доходного подхода с использованием сравнительных данных по земельным участкам – аналогам. Определение справедливой стоимости посредством доходного подхода исходит из допущения о том, что справедливая стоимость имущества обусловлена будущими выгодами, которые это имущество обеспечит владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с получением таких выгод. Руководство Группы планирует, что данное инвестиционное имущество будет в дальнейшем использоваться при застройке района «Академический», либо будет реализовано по стоимости, превышающей стоимость приобретения, при благоприятных рыночных условиях.

Значительное увеличение (уменьшение) показателя роста цен в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости инвестиционного имущества. Значительное увеличение (уменьшение) доли участка, отводимой под строительство дорог и объектов инфраструктуры, ставки дисконтирования, и дисконта в отношении цен на участки-аналоги без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости.

**5. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи**

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой паи в жилищно-строительном кооперативе «ЖСПК-Академическое» в размере 11,25%.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. основным активом «ЖСПК-Академическое» является право аренды земельного участка площадью 25 гектар, находящегося в непосредственной близости от района «Академический».

Справедливая стоимость паев (инвестиций) определяется на основе справедливой стоимости права аренды земельного участка, которая была определена независимым оценщиком посредством комбинации доходного и сравнительного подходов. Информация об иерархии источников справедливой стоимости в отношении финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи раскрыта в Примечании 12.

В течение 2013 года справедливая стоимость инвестиций уменьшилась на 14 917 тыс. рублей, что отражено в составе прочего совокупного дохода.

(в тысячах российских рублей)

**5. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)**

	2013	2012
<b>Справедливая стоимость на 1 января</b>	<b>108 453</b>	–
Приобретения	5 842	108 453
Расходы от изменения справедливой стоимости финансовых активов	(14 917)	–
<b>Справедливая стоимость на 31 декабря</b>	<b>99 378</b>	<b>108 453</b>

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки:

Тип актива	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средневзвешенное значение)
Имеющиеся в наличии для продажи паи в «ЖСПК-Академическое» (право аренды земельного участка)	Комбинация доходного и сравнительного подходов	Дисконт в отношении цен на участки - аналоги Ставка дисконтирования	10% 20%

Увеличение (уменьшение) дисконта в отношении цен на участки-аналоги и ставки дисконтирования приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости финансовых активов.

**6. Доходы и расходы***Процентные и аналогичные доходы*

Ниже приводятся компоненты процентных и аналогичных доходов:

	<b>За годы по 31 декабря</b>	
	<b>2013 г.</b>	<b>2012 г.</b>
Проценты по займам выданным	799 330	421 049
Проценты по средствам в банках	371	–
	<b>799 701</b>	<b>421 049</b>

*Прочие операционные доходы*

Прочие операционные доходы представляют собой агентское вознаграждение по привлечению финансирования для инвестиционных проектов компаний «ГК КОРТРОС», полученное от компаний, находящихся под общим контролем, и зарегистрированных на территории Российской Федерации.

*Процентные и аналогичные расходы*

Процентные и аналогичные расходы представлены следующими статьями:

	<b>За годы по 31 декабря</b>	
	<b>2013 г.</b>	<b>2012 г.</b>
Проценты по долговым ценным бумагам выпущенным	801 866	413 936
Расходы по процентам по привлеченным заемным средствам	5 636	20 447
	<b>807 502</b>	<b>434 383</b>

(в тысячах российских рублей)

**7. Займы выданные**

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные займы выданные включали в себя следующие позиции:

	<i>На 31 декабря 2013 г.</i>	<i>На 31 декабря 2012 г.</i>
<b>Долгосрочные займы выданные</b>		
Займы к получению от связанных сторон	5 225 925	5 520 965
<b>Итого долгосрочные займы выданные</b>	<b>5 225 925</b>	<b>5 520 965</b>
<b>Краткосрочные займы выданные</b>		
Займы к получению от связанных сторон	3 256 951	207 194
<b>Итого краткосрочные займы выданные</b>	<b>3 256 951</b>	<b>207 194</b>

На 31 декабря 2013 г. долгосрочные и краткосрочные займы выданные в размере 5 225 925 и 3 256 951 тыс. рублей представляют собой займы, выданные Emorylane Holdings Limited (Кипр), компании, находящейся под общим контролем (2012 г.: 5 520 965 и 207 194 тыс. рублей соответственно).

Ниже представлены годовые процентные ставки по займам выданным на 31 декабря:

	<i>Краткосрочные займы выданные</i>		<i>Долгосрочные займы выданные</i>	
	<i>2013 г.</i>	<i>2012 г.</i>	<i>2013 г.</i>	<i>2012 г.</i>
Связанные стороны	13,4-14,4%	13,4-13,8%	13,8-14,5%	13,4-13,8%

**8. Кредиты и займы полученные**

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные кредиты и займы полученные включали в себя следующие позиции:

	<i>Срок погашения</i>	<i>На 31 декабря 2013 г.</i>	<i>На 31 декабря 2012 г.</i>
<b>Долгосрочные</b>			
Связанные стороны	31.12.2020	89 094	47 128
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы полученные</b>		<b>89 094</b>	<b>47 128</b>

Все кредиты и займы были привлечены в российских рублях.

Процентные ставки по кредитам и займам представлены следующим образом:

	<i>Долгосрочные займы полученные</i>	
	<i>31 декабря 2013 г.</i>	<i>31 декабря 2012 г.</i>
Связанные стороны	10,0-11,0%	10,0-11,0%

В 2013 и 2012 годах процентные ставки по всем кредитам и займам являются фиксированными.

(в тысячах российских рублей)

## 9. Выпущенные долговые ценные бумаги

В июне 2011 года «РСГ-Финанс» были выпущены рублевые облигации номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая на общую сумму 3 миллиарда рублей. Данные ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения 18 июня 2014 г. под процентную ставку 10,75% годовых с гарантией материнской компании RSG International Limited (входящей в «ГК КОПТРОС»). Обязательства по облигациям учитываются по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском облигаций, в сумме 19 879 тыс. рублей представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

25 декабря 2012 г. «РСГ-Финанс» объявило о частичном выкупе первого выпуска облигаций. Долговые ценные бумаги в количестве 759 855 штук были выкуплены на рынке по номинальной стоимости 1 000 рублей каждая. После выкупа процентная ставка увеличилась до 13,25% годовых.

В течение 2013 года «РСГ-Финанс» перевыпустила облигации по первому траншу в количестве 659,855 штук по номинальной стоимости 1 000 рублей каждая.

17 октября 2012 г. «РСГ-Финанс» выпустило второй транш рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 номинальной стоимости со сроком погашения 14 октября 2015 г. под процентную ставку 13,75% годовых с гарантией материнской компании RSG International Limited. Обязательства по облигациям учитываются по амортизированной стоимости. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском второго транша облигаций, в сумме 11 695 тыс. рублей представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

27 декабря 2013 г. компания объявила о частичном выкупе второго выпуска облигаций. Ценные бумаги были выкуплены в количестве 245 723 штуки по номинальной стоимости 1 000 рублей каждая. Процентная ставка после выкупа не изменилась.

22 ноября 2013 г. «РСГ-Финанс» выпустило третий транш рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая на общую сумму 3 миллиарда рублей со сроком погашения 18 ноября 2016 г. под процентную ставку 12,75% годовых с гарантией материнской компании RSG International Limited. Обязательства по облигациям учитываются по амортизированной стоимости. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском третьего транша облигаций, в сумме 13 949 тыс. рублей представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

## 10. Налог на прибыль

Ниже приводятся основные компоненты расходов по налогу на прибыль.

	За годы по 31 декабря	
	2013 г.	2012 г.
Текущий налог на прибыль	—	—
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(16 157)	765
<b>Доход/(расход) по налогу на прибыль</b>	<b>(16 157)</b>	<b>765</b>

Ниже представлен расчет, произведенный для приведения расхода по налогу на прибыль рассчитанного как произведение прибыли до налогообложения на установленную налоговым законодательством РФ ставку налога на прибыль, к расходу по налогу на прибыль, отраженному в консолидированной финансовой отчетности Группы за годы по 31 декабря:

	2013	2012
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>	<b>80 150</b>	<b>(3 857)</b>
Налог на прибыль по ставке 20%, установленной законодательством РФ	(16 030)	771
Влияние расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	—	—
Прочее	(127)	(6)
<b>Доход/(расход) по налогу на прибыль, отраженный в отчете о прибылях и убытках</b>	<b>(16 157)</b>	<b>765</b>

(в тысячах российских рублей)

**10. Налог на прибыль (продолжение)**

Отложенные налоговые активы и обязательства обусловлены существованием временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств и их налоговой базой. Налоговый эффект временных разниц, приведших к возникновению отложенных налоговых активов и обязательств, представлен ниже:

<b>Отложенные налоговые (обязательства)/активы</b>	<b>На 31 декабря 2013 г.</b>	<b>Отражено в составе прибылей и убытков</b>	<b>Отражено в составе прочего совокупного дохода</b>	<b>На 31 декабря 2012 г.</b>
Инвестиционное имущество	(249 664)	(18 510)	—	(231 154)
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	(14 082)	(1 361)	2 983	(15 704)
Кредиторская задолженность	345	17 105	—	(16 760)
Кредиты и займы	(1 105)	(15 499)	—	14 394
Убытки, перенесенные на будущее	4 979	2 104	—	2 875
Прочие	4	4	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые (обязательства)/активы на конец года</b>	<b>(259 523)</b>	<b>(16 157)</b>	<b>2 983</b>	<b>(246 349)</b>

<b>Отложенные налоговые (обязательства)/активы</b>	<b>На 31 декабря 2012 г.</b>	<b>Отражено в составе прибылей и убытков</b>	<b>Отложенный налог, возникший в результате оплаты капитала акциями дочернего общества</b>	<b>На 31 декабря 2011 г.</b>
Инвестиционное имущество	(231 154)	—	(231 154)	—
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	(15 704)	—	(15 704)	—
Кредиторская задолженность	(16 760)	(14 895)	—	(1 865)
Кредиты и займы	14 394	15 992	—	(1 598)
Убытки, перенесенные на будущее	2 875	(330)	2 655	550
Прочие	—	(2)	(1)	3
<b>Чистые отложенные налоговые (обязательства)/активы на конец г.</b>	<b>(246 349)</b>	<b>765</b>	<b>(244 204)</b>	<b>(2 910)</b>

По временной разнице в сумме 978,162 тыс. рублей, связанной с инвестициями в дочернюю компанию не было признано отложенное налоговое обязательство, поскольку Группа в состоянии контролировать распределение во времени уменьшения данной временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

(в тысячах российских рублей)

**11. Расчеты и операции со связанными сторонами**

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия информации о сделках со связанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла существенные операции или имела значительные остатки по расчетам на 31 декабря 2013, 2012 гг., представлен далее.

<i>На 31 декабря 2013 г.</i>	<i>Процентные займы выданные</i>	<i>Денежные средства и их эквиваленты</i>	<i>Процентные кредиты и займы полученные</i>	<i>Авансы полученные</i>	<i>Кредиторская задолженность</i>
Компании под общим контролем	8 482 876	45 726	89 094	6 755	1 765
<b>Итого</b>	<b>8 482 876</b>	<b>45 726</b>	<b>89 094</b>	<b>6 755</b>	<b>1 765</b>
<i>На 31 декабря 2012 г.</i>	<i>Процентные займы выданные</i>	<i>Денежные средства и их эквиваленты</i>	<i>Процентные кредиты и займы полученные</i>	<i>Авансы полученные</i>	<i>Кредиторская задолженность</i>
Компании под общим контролем	5 728 159	13 220	813	47 128	8 150
<b>Итого</b>	<b>5 728 159</b>	<b>13 220</b>	<b>813</b>	<b>47 128</b>	<b>8 150</b>
<i>На 31 декабря 2013 г.</i>		<i>Процентные и аналогичные доходы</i>	<i>Прочие операционные доходы</i>	<i>Прочие операционные расходы</i>	<i>Процентные расходы</i>
Компании под общим контролем		799 330	—	2 323	5 636
<b>Итого</b>		<b>799 330</b>	<b>—</b>	<b>2 323</b>	<b>5 636</b>
<i>На 31 декабря 2012 г.</i>		<i>Процентные и аналогичные доходы</i>	<i>Прочие операционные доходы</i>	<i>Прочие операционные расходы</i>	<i>Консультационные услуги</i>
Компании под общим контролем		421 049	17 840	3 332	203
<b>Итого</b>		<b>421 049</b>	<b>17 840</b>	<b>3 332</b>	<b>203</b>

Группа получает процентные и аналогичные доходы преимущественно от Emorylane Holdings Limited, компании, находящейся под общим контролем с Группой, и зарегистрированной в Республике Кипр.

На 31 декабря 2013 и 2012 гг. остатки по расчетам со связанными сторонами являются необеспеченными, и все расчеты производятся в денежной форме. По кредитам и займам начисляются проценты, в то время как дебиторская задолженность, денежные средства и авансы являются беспроцентными. Гарантии, предоставленные либо полученные в отношении дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами, отсутствуют.

**Вознаграждение ключевому управленческому персоналу Группы**

	<i>За год по 31 декабря 2013 г.</i>	<i>За год по 31 декабря 2012 г.</i>
Заработная плата	1 879	2 099
Прочее вознаграждение	590	902



(в тысячах российских рублей)

**12. Цели и политика управления финансовыми рисками***Кредитный риск*

Кредитный риск – это риск того, что Группа понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по финансовому инструменту или клиентскому договору. Группа подвержена кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью (прежде всего, в отношении займов, выданных преимущественно связанным сторонам, дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях, и прочие финансовые инструменты.

Максимальная подверженность Группы кредитному риску по компонентам отчета о финансовом положении на 31 декабря 2013 и 2012 гг., представлена их балансовой стоимостью, как показано в Примечании 7. Высокая концентрация кредитного риска обусловлена тем, что займы выданы одной компании, находящейся под общим контролем.

Группа не имеет просроченных и обесцененных финансовых активов на 31 декабря 2013 и 2012 гг.

*Риск ликвидности*

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью состоит в том, чтобы обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного погашения финансовых обязательств, как в нормальных, так и в сложных условиях, без понесения чрезмерных убытков и без угрозы для репутации Группы.

Группа осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств используя инструмент планирования текущей ликвидности.

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования банковских кредитов, займов от компаний под общим контролем и облигаций.

Группа проанализировала концентрацию риска в отношении финансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Группа имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, четко отслеживаются руководством Группы.

Все финансовые обязательства Группы представляют собой непроемкие финансовые инструменты. Далее в таблицах представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

<b>На 31 декабря 2013 г.</b>	<b>Менее 12 месяцев</b>	<b>От 1 года до 2 лет</b>	<b>От 2 до 5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>Беспроцентная задолженность</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 525	–	–	–	3 525
<b>Задолженность с фиксированной процентной ставкой</b>					
Процентные кредиты и займы	–	47 362	–	81 037	128 399
Выпущенные долговые ценные бумаги	6 251 036	381 452	3 381 452	–	10 013 940
<b>Итого</b>	<b>6 254 561</b>	<b>428 814</b>	<b>3 381 452</b>	<b>81 037</b>	<b>10 145 864</b>
<b>На 31 декабря 2012 г.</b>	<b>Менее 12 месяцев</b>	<b>От 1 года до 2 лет</b>	<b>От 2 до 5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>Беспроцентная задолженность</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 184	–	–	–	8 184
<b>Задолженность с фиксированной процентной ставкой</b>					
Процентные кредиты и займы	–	–	38 866	27 481	66 347
Выпущенные долговые ценные бумаги	739 219	3 541 013	2 842 808	–	7 123 040
	<b>747 403</b>	<b>3 541 013</b>	<b>2 881 674</b>	<b>27 481</b>	<b>7 197 571</b>

(в тысячах российских рублей)

**12. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)***Рыночный риск*

Рыночный риск – это риск того, что изменения таких рыночных параметров, как курсы валют, процентные ставки и котировки ценных бумаг, окажут влияние на прибыль Группы или на стоимость удерживаемых ею финансовых инструментов. Целью процесса управления рыночным риском является управление потенциальными рыночными рисками и осуществление контроля над ними с одновременной оптимизацией доходности, скорректированной с учетом риска.

**Риск изменения процентных ставок**

Группа привлекает заемные средства у связанных сторон и несвязанных банков. По облигациям Группы условиями договора предусмотрено изменение процентной ставки в результате добровольной или плановой оферты. Вследствие продолжающегося мирового кризиса ликвидности Группа имеет ограниченные возможности для влияния на размер процентной ставки при проведении переговоров.

Группа не имеет финансовых активов или обязательств с переменной процентной ставкой. По всем кредитам и займам Группы установлена фиксированная процентная ставка.

**Валютный риск**

Подверженность Группы валютным рискам минимальна. Группа не проводила существенных операций в иностранной валюте, все активы и обязательства выражены в российских рублях.

**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков до погашения данных инструментов.

Ниже в таблице представлены финансовые инструменты, балансовая стоимость которых отличается от их справедливой стоимости по состоянию на указанные даты:

	На 31 декабря 2013 г.		На 31 декабря 2012 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Активы</b>				
Процентные займы выданные	8 482 876	9 647 112	5 728 159	6 778 379
<b>Итого активы</b>	<b>8 482 876</b>	<b>9 647 112</b>	<b>5 728 159</b>	<b>6 778 379</b>
<b>Обязательства</b>				
Процентные кредиты и займы	89 094	79 683	47 128	42 544
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 365 109	8 866 782	5 571 972	6 122 110
<b>Итого обязательства</b>	<b>8 454 203</b>	<b>8 946 465</b>	<b>5 619 100</b>	<b>6 164 654</b>

Справедливая стоимость активов и обязательств была рассчитана на основании приведенной стоимости будущих денежных потоков по основной сумме долга и процентам, дисконтированных с применением рыночных процентных ставок на отчетные даты. Для активов сроком погашения менее 12 месяцев ставка дисконтирования составила 6,17%, сроком погашения от года до двух лет – 7,08% и более двух лет – 7,46% (2012 г.: 8,49%). Для обязательств со сроком погашения от года до двух лет ставка дисконтирования составила 14,29%, более двух лет – 13,32% (2012 г.: 12,66%).

(в тысячах российских рублей)

## 12. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

### Иерархия источников справедливой стоимости

Группа использует следующую иерархию для определения справедливой стоимости финансовых инструментов и раскрытия информации о ней в разрезе моделей оценки:

Уровень 1: цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).

Уровень 2: другие методы, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, наблюдаются на рынке либо непосредственно, либо опосредованно.

Уровень 3: методы, в которых используются исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, которые не основываются на наблюдаемой рыночной информации.

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активных рынках (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые Исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые Исходные данные (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Инвестиционное имущество (Примечание 4)	31.12.2013	1 287 239	—	—	1 287 239
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (Примечание 5)	31.12.2013	99 378	—	—	99 378
			—	—	—
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Процентные займы выданные (Примечание 7)	31.12.2013	9 647 112	—	9 647 112	—
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Процентные кредиты и займы (Примечание 8)	31.12.2013	79 683	—	79 683	—
Выпущенные долговые ценные бумаги (Примечание 9)	31.12.2013	8 866 782	—	8 866 782	—

За отчетный период переводы между Уровнем 2 и Уровнем 3 иерархии источников справедливой стоимости не осуществлялись.

## 13. Управление капиталом

Для целей управления капиталом, капитал включает в себя доли участников в уставном капитале, добавочный капитал, нераспределенную прибыль и прочие фонды.

Основной целью Группы в отношении управления капиталом является обеспечение стабильной кредитоспособности и адекватного уровня капитала для ведения деятельности Группы. Группа управляет структурой капитала и изменяет её в соответствии с изменениями экономических условий. Для того, чтобы скорректировать структуру капитала, Группа может скорректировать распределение прибыли между участниками, выкупать доли у участников или увеличивать уставный капитал.

Группа осуществляет контроль капитала на основе показателя величины чистых активов. Чистые активы определяются как разница между общими активами и признанными обязательствами в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

Цели, политика и процедуры управления капиталом в течение периодов, закончившихся 31 декабря 2013 и 2012 гг., не изменились.

(в тысячах российских рублей)

## 14. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски

### *Условия ведения деятельности Группы*

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования и стоимости капитала, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

### *Налогообложение*

Деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям. Интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, в любой момент в будущем налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Группы, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Новое российское законодательство в области трансфертного ценообразования, вступившее в силу с 1 января 2012 г., позволяет налоговым органам применять корректировки и предъявлять дополнительные суммы налога на прибыль по контролируемым сделкам, в случае, если их условия отличаются от рыночных.

В последнее время в России наблюдается тенденция «де-оффшоризации», предложенная президентом Российской Федерации. Среди предложенных инициатив выделяют следующие: определение термина «оффшорная зона», применение «концепции бенефициарного владельца», внедрение налогообложения контролируемых иностранных компаний и концепции налогового резидентства на основании местонахождения фактического руководства и т.д.

### *Налогообложение (продолжение)*

Если предложенные инициативы будут юридически закреплены, они смогут значительно повлиять на ведение бизнеса в России и в будущем могут привести к возникновению дополнительных налоговых обязательств у существующих компаний.

Руководство считает, что оно уплатило и начислило все соответствующие налоги. В случае наличия неопределенности Группа начисляла налоговые обязательства на основании максимально точных субъективных оценок руководства в отношении вероятного оттока ресурсов, имеющих экономическую ценность, на погашение таких обязательств. По оценкам Группы на 31 декабря 2013 г. возможные обязательства, возникающие в результате различных рисков, связаны преимущественно с финансовыми и инвестиционными договорами компаний Группы. Такие риски представляют собой оценки, возникающие в связи с неопределенностью в интерпретации применимого законодательства и его практического применения в Российской Федерации. В течение последних двух лет российские налоговые органы особенно тщательно проверяли порядок налогообложения таких операций, а также соблюдение изменений в налоговом законодательстве. Такие доработки налоговой практики могут сказаться на компаниях Группы, что окажет существенное влияние на финансовое положение и результаты операционной деятельности Группы.

(в тысячах российских рублей)

## 15. События после отчетной даты

В феврале-апреле 2014 года Группа получила процентные займы от связанной стороны в сумме 15 500 тыс. рублей под 11% годовых.

12 февраля 2014 г. Группа объявила добровольную оферту по выкупу облигаций первого транша. Группа приобрела 162 299 штук по номинальной стоимости 1 000 рублей каждая, на общую сумму 162 299 тыс. рублей. Ставка купонного дохода после оферты не изменилась и составила 13.25% годовых.

21 апреля 2014 г. Группа исполнила обязательство по выкупу облигаций второго транша по требованию их владельцев. Выкуп ценных бумаг был осуществлен по цене 100% от номинальной стоимости. Эмитентом было приобретено 1 536 569 штук на общую сумму 1 540 042 тыс. рублей с учетом накопленного купонного дохода по облигациям. Ставка купонного дохода по облигациям после частичного выкупа не поменялась и составила 13,75% годовых.