

ОАО «ОПИН» и дочерние предприятия

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2010 года**

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА	1
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	2-3
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА:	
Консолидированный отчет о финансовом положении	4
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8-9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10-62

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на страницах 2-3 отчете независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года, а также консолидированные результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, включая данные об учетной политике, таким образом, чтобы обеспечить предоставление соответствующей, надежной, сравнимой и понятной информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты Группы;
- оценку способности Группы продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля во всех предприятиях Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации, а также в соответствии с законодательством иных государств, в которых Группа осуществляет деятельность;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2010 года, была утверждена руководством Группы 29 апреля 2011 года.

От имени руководства

А.С. Крылов



Генеральный директор
ОАО «ОПИН»

Москва
29 апреля 2011 года

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 года и соответствующие консолидированные отчеты о прибылях и убытках, о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату, а также раскрытие основных принципов учетной политики и прочих пояснений.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за создание системы внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включает проведение процедур, необходимых для получения аудиторских доказательств в отношении числовых показателей и примечаний к консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на профессиональном суждении аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. Оценка таких рисков включает рассмотрение системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверностью консолидированной финансовой отчетности с целью разработки аудиторских процедур, применимых в данных обстоятельствах, но не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным и надлежащим основанием для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года, а также результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Deloitte & Touche

12 мая 2011 года
Москва, Россия

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

	Приме- чания	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Гудвилл	5	-	514
Нематериальные активы	6	1,556	1,760
Основные средства	7	24,051	29,793
Авансы, выданные на капитальные затраты	8	583	57,286
Инвестиционная недвижимость	9	874,294	1,272,899
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	10	50,000	53,300
Товарно-материальные запасы	12	309,646	417,483
Отложенные налоговые активы	19	195,883	127,366
Прочие внеоборотные активы	11	1,464	8,690
		<u>1,457,477</u>	<u>1,969,091</u>
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Товарно-материальные запасы	12	204,042	173,916
Авансы уплаченные	13	18,603	46,995
Дебиторская задолженность по договорам на строительство		27,881	48,448
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	32	2,351	3,908
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	14	7,313	21,762
Займы, выданные третьим сторонам		-	7,900
Денежные средства и их эквиваленты	15	12,116	74,590
		<u>272,306</u>	<u>377,519</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>1,729,783</u>	<u>2,346,610</u>
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
КАПИТАЛ:			
Уставный капитал	16	570,570	570,570
Добавочный капитал	17	1,887,414	1,897,861
Резерв по переоценке	18	95,680	133,676
Непокрытый убыток		(887,949)	(411,749)
Эффект пересчета валют		(616,103)	(609,878)
		1,049,612	1,580,480
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Отложенные налоговые обязательства	19	103,949	137,804
Долгосрочные кредиты и займы	20	117,225	300,207
		221,174	438,011
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	21	228,207	102,077
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	22	47,358	30,436
Налоговые обязательства	24	9,527	3,138
Резервы	23	7,247	-
Авансы, полученные от покупателей	32	166,658	192,468
		458,997	328,119
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1,729,783	2,346,610

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

	Приме- чания	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
ПРОДОЛЖАЮЩАЯСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
ВЫРУЧКА	33		
Выручка по договорам на строительство		7,029	67,434
Выручка от продажи товаров		99,565	97,556
Продажа земельных участков		41,696	153,518
Выручка от оказания прочих услуг		2,971	4,264
		<u>151,261</u>	<u>322,772</u>
СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ			
Себестоимость договоров на строительство		(20,489)	(53,780)
Себестоимость проданных товаров		(80,820)	(80,439)
Себестоимость проданных земельных участков		(33,896)	(308,435)
Себестоимость прочих услуг		(376)	(640)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов		(43,326)	(22,545)
		<u>(178,907)</u>	<u>(465,839)</u>
Валовый убыток		(27,646)	(143,067)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26	(26,270)	(29,981)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9,10	(438,463)	(639,630)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	9	(27,037)	-
Прибыль/(Убыток) от выбытия дочерних предприятий (Признание) / восстановление обесценения внеоборотных активов	31	6,591	(210,151)
	7,8	(8,361)	2,809
Процентные доходы	27	1,402	9,881
Процентные расходы	28,32	(39,012)	(47,128)
Чистый (убыток)/прибыль по операциям в иностранной валюте		(3,782)	55,553
Прочие доходы		2,204	1,784
Прочие расходы	29	(33,216)	(16,555)
Убыток до налогообложения		(593,590)	(1,016,485)
Налог на прибыль	19	83,836	163,865
Чистый убыток от продолжающейся деятельности		(509,754)	(852,620)
ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток) / прибыль за год от прекращенной деятельности		-	(51,825)
Убыток за год		(509,754)	(904,445)
Относящийся к:			
Акционерам материнской компании		(509,754)	(904,445)
Неконтрольным долям владения		-	-
		<u>(509,754)</u>	<u>(904,445)</u>
УБЫТОК НА ОДНУ АКЦИЮ:			
Базовый и разводненный убыток от продолжающейся деятельности, долл. США	30	(33.36)	(55.80)
Базовый и разводненный убыток от продолжающейся и прекращенной деятельности, долл. США	30	(33.36)	(59.19)

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

		Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Убыток за год		(509,754)	(904,445)
ПРОЧИЕ СОВОКУПНЫЕ (УБЫТКИ) / ДОХОДЫ			
Эффект пересчета валют		(6,225)	(108,498)
Уменьшение резерва по переоценке от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	9	(18,611)	(21,270)
Отложенный налог на прибыль, относящийся к уменьшению резерва по переоценке при изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	19	3,722	4,254
Итого прочие совокупные убытки, за вычетом налога на прибыль		(21,114)	(125,514)
Итого совокупный убыток за год		(530,868)	(1,029,959)
Относящийся к:			
Акционерам материнской компании		(530,868)	(1,029,959)
Неконтрольным долям владения		-	-
		(530,868)	(1,029,959)

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

Тыс. долл. США	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по переоценке	Нераспределенная прибыль	Эффект пересчета валют	Капитал акционеров материнской компании	Неконтрольная доля владения	Итого капитал
Остаток на 31 декабря 2008 года	570,570	1,897,861	496,346	147,042	(501,380)	2,610,439	-	2,610,439
Уменьшение резерва по переоценке за счет выбытия активов (Примечание 18)	-	-	(345,654)	345,654	-	-	-	-
Всего совокупный убыток за год	-	-	(17,016)	(904,445)	(108,498)	(1,029,959)	-	(1,029,959)
Остаток на 31 декабря 2009 года	570,570	1,897,861	133,676	(411,749)	(609,878)	1,580,480	-	1,580,480
Перевод (Примечание 17)	-	(10,447)	-	10,447	-	-	-	-
Уменьшение резерва по переоценке за счет выбытия активов (Примечание 18)	-	-	(23,107)	23,107	-	-	-	-
Всего совокупный убыток за год	-	-	(14,889)	(509,754)	(6,225)	(530,868)	-	(530,868)
Остаток на 31 декабря 2010 года	570,570	1,887,414	95,680	(887,949)	(616,103)	1,049,612	-	1,049,612

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:		
Убыток от продолжающейся деятельности до уплаты налога на прибыль	(593,590)	(1,016,485)
(Убыток) / прибыль от прекращенной деятельности до уплаты налога на прибыль	-	(64,476)
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	4,212	8,097
Прибыль от выбытия основных средств	(1,520)	(1,015)
Чистый убыток / (прибыль) по операциям в иностранной валюте	3,782	(55,553)
Признание / (восстановление) обесценения внеоборотных активов	8,361	(2,809)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	43,326	22,545
Процентные доходы	(1,402)	(9,881)
(Прибыль) / убыток от краткосрочных инвестиций	13	(59)
Процентные расходы	39,012	47,128
(Прибыль) / убыток от выбытия дочерних предприятий	(6,591)	210,151
Списание НДС	18,256	-
Резерв по непредвиденным судебным расходам	7,272	-
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	438,462	639,630
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	27,037	-
Резерв по сомнительным долгам	4,217	8,991
Убыток от выбытия активов, относящихся к прекращенной деятельности, после уплаты налога на прибыль	-	61,741
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале	(9,153)	(151,995)
Уменьшение земельных участков для продажи	33,815	276,650
Увеличение недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	(85,654)	(20,017)
Уменьшение остатков незавершенного производства и готовой продукции	38,692	21,221
Уменьшение прочих активов	8,017	114
(Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности по договорам на строительство	20,268	(11,091)
(Увеличение) / уменьшение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов	5,950	(947)
(Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков	(3,844)	5,916
(Увеличение) / уменьшение налога на добавленную стоимость к возмещению	(221)	17,067
Уменьшение авансов выданных	29,151	49,218
Уменьшение долгосрочной кредиторской задолженности	-	(837)
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности	19,785	(31,516)
(Уменьшение) / увеличение авансов, полученных от покупателей за недвижимость в процессе девелопмента	(14,458)	16,783
Уменьшение авансов, полученных от покупателей за земельные участки	(8,984)	(4,788)
(Уменьшение) / увеличение налоговых обязательств	710	(168)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности	34,074	165,610
Проценты уплаченные	(36,278)	(42,974)
Налог на прибыль уплаченный	(10,016)	(12,693)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности	(12,220)	109,943

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

	Приме- чания	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Выбытие дочерних предприятий	31	30,774	145,832
Выданные займы		(250)	(5,245)
Поступления от погашения выданных займов		5,993	158,849
Полученные проценты		266	18,213
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		1,272	38,684
Приобретение инвестиционной недвижимости		(31,277)	(669,188)
Поступления от продажи основных средств		1,991	23,808
Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов		(1,497)	(55,655)
Приобретение инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента		(5,012)	(80,498)
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности		2,260	(425,200)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Полученные кредиты и займы		50,000	254,896
Погашенные кредиты и займы		(101,614)	(140,254)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		(51,614)	114,642
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ КУРСА ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЫ		(900)	22,882
ЧИСТОЕ УМЕНЬШЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ		(62,474)	(177,733)
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года	15	74,590	252,323
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года	15	12,116	74,590

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, составила 3,757 тыс. долл. США (31 декабря 2009 года – 10,699 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2010 года все капитализированные процентные расходы были оплачены (31 декабря 2009 года – 3,667 тыс. долл. США были не оплачены).

ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2010 ГОДА

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была учреждена в г.Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Стратегия бизнеса Компании направлена на строительство, управление и продажу жилой и коммерческой недвижимости и земельного банка. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Новослободская ул., д. 23.

Компания является материнской компанией группы предприятий (далее – «Группа»), консолидированных в данной финансовой отчетности.

Виды деятельности и страны регистрации основных предприятий Группы представлены в Примечании 37.

Контролирующим акционером Компании является ONEXIM HOLDINGS LIMITED, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М.Д. Прохоров. Контроль был обретен в ноябре 2010 г.

Краткое описание основных направлений деятельности

Основные направления деятельности Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, представлены следующими проектами:

Земельный банк

На 31 декабря 2010 года Группа владела 38,4 тыс. гектаров земли, расположенной в разных частях России (большая часть в Клинском, Дмитровском и Мытищинском районах Московской области, в Тверской и Владимирской областях и возле Рублевского шоссе). На дату, когда данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена, руководство не утвердило план дальнейшего использования земельных участков.

Жилая недвижимость

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа занималась развитием следующих жилых коттеджных поселков в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Проект «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он позиционируется как поселок смешанной застройки, включающий в себя три типа застройки: коттеджная застройка на приблизительно 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаусов на 290 квартир, и 8 жилых многоквартирных малоэтажных домов на 380 квартир.

Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в Мытищинском районе Московской области. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из приблизительно 415 односемейных домов.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» располагается в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе. В отчетном году Группа предлагала для продажи земельные участки без коттеджей так же, как и коттеджи на стадии строительства.

Строительство коммерческой недвижимости

На 31 декабря 2010 года Группа была занята единственным проектом, связанным с коммерческой недвижимостью, – торгово-офисным комплексом «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Строительство Центра ведется в Северо-Восточном административном округе Москвы. По окончании строительства комплекс будет состоять из двух зданий: в одном расположится коммерческая часть, в другом – театральная школа-студия. Партнером в этом проекте выступает Фонд поддержки и развития культуры им. А.И.Райкина.

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся в собственном подразделении Группы, расположенном в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии, также Группа использует небольшую часть произведенных домов в строительстве собственных объектов загородной недвижимости.

2. ПРИМЕНЕНИЕ НОВЫХ И ПЕРЕСМОТРЕННЫХ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИЙ

Стандарты и интерпретации, вступившие в силу в текущем году

В отчетном периоде Группа начала применять все новые Международные стандарты финансовой отчетности («МСФО») и интерпретации, выпущенные Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), и Комитетом по интерпретациям Международных стандартов финансовой отчетности («КИМСФО»), которые применимы к операциям Группы и вступили в силу с 1 января 2010 года.

Применение этих новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций не оказало существенного влияния на учетную политику и финансовое состояние Группы.

Выпущенные стандарты и интерпретации, еще не вступившие в силу

На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности были выпущены, но не вступили в силу на 31 декабря 2010 года следующие новые и пересмотренные стандарты и интерпретации:

Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО	Применимы к годовым периодам, начиная или позднее
МСБУ:	
Поправки к МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности»	1 января 2011 года
Поправки к МСБУ 12 «Налог на прибыль»	1 января 2012 года
Пересмотренный МСБУ 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»	1 января 2011 года
Поправки к МСБУ 27 «Консолидированная и индивидуальная финансовая отчетность» –последующие поправки в связи с поправками к МСБУ 1	1 июля 2010 года
Поправки к МСБУ 32 «Финансовые инструменты – раскрытие и представление информации»	1 февраля 2011 года
Поправки к МСБУ 34 «Промежуточная финансовая отчетность»	1 января 2011 года
МСФО:	
Пересмотренный МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - пересмотр с поправками	1 июля 2010 года и 1 января 2011 года
Пересмотренный МСФО 3 «Объединения компаний» - полный пересмотр применения метода приобретения, с поправками	1 июля 2010 года
Поправки к МСФО 7 «Финансовые инструменты – раскрытие информации»	1 января 2011 года и 1 июля 2011 года
МСФО 9 «Финансовые инструменты» – классификация и оценка	1 января 2013 года
Интерпретации, выпущенные КИМСФО:	
Поправки к КИМСФО 13 «Программы лояльности клиентов»	1 января 2011 года
Поправки к КИМСФО 14 «МСБУ 19 – Предельная величина актива пенсионного плана с установленными выплатами, минимальные требования к финансированию и их взаимосвязь»	1 января 2011 года
КИМСФО 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами»	1 июля 2010 года

Руководство ожидает, что стандарты и интерпретации, применимые к деятельности Группы будут применены в консолидированной финансовой отчетности Группы за соответствующие периоды. Влияние применения данных стандартов и интерпретаций на подготовку консолидированной финансовой отчетности за будущие периоды в настоящий момент оценивается руководством.

3. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Заявление о соответствии

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО.

Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2010 года Группа имела чистые текущие обязательства в размере 186,691 тыс. долл. США и чистый отток денежных средств от операционной деятельности в размере 12,220 тыс. долл. США. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы и начисленные проценты в размере 228,207 тыс. долл. США, подлежащие уплате до 31 декабря 2011 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогнозный отчет о движении денежных средств. Основные допущения данного отчета:

- Группа ожидает реструктуризации условий погашения кредитов перед тремя основными займодавцами, переговоры об отсрочке платежей близки к завершению в данный момент. Этими банками-займодавцами являются Райффайзенбанк (сумма краткосрочного долга – 50 млн. долл. США), VTB Bank (Deutschland) AG (сумма краткосрочного долга – 66 млн. долл. США) и Росбанк (сумма краткосрочного долга – 50 млн. долл. США);
- Группа ведет переговоры о продаже инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента (50 млн. долл. США), продажа ожидается до конца 4 квартала 2011 года;
- Также, в завершающей стадии находятся переговоры с несколькими ведущими российскими банками о выделении дополнительного финансирования в размере примерно 30-80 млн. долл. США. Долг будет обеспечен залогом активов из земельного банка Группы, из которого примерно 700 млн. долл. США в настоящее время не имеют обременения.
- Группа продолжит получать денежные средства от деятельности по девелопменту и продаже коттеджей и земельных участков, которая частично будет финансироваться денежными средствами, ожидаемыми к получению от вышеуказанного.

Руководство полагает, что вышеуказанные меры будут успешными. Кроме того, после реструктуризации владения Группой разрабатывается стратегия Группы. В настоящее время ожидается расширение деятельности Группы и укрепление базы финансирования через долговые и долевыми инструментами до конца 2011 года.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер определил, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

Способность Группы продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности зависит от определенных факторов вне ее прямого контроля, включая фактор продолжения финансирования. Руководство полагает, что вышеуказанные факторы обеспечат возможность Группы продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывности и, соответственно, данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данного принципа и не требуются корректировки балансовой стоимости активов и обязательств Группы.

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением:

- оценки активов и обязательств приобретенных дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО 3;
- оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСБУ 40;
- запасов, учитываемых по чистой цене реализации в соответствии с МСБУ 2;
- оценки финансовых инструментов в соответствии с МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» («МСБУ 39»).

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Эти корректировки включают реклассификации определенных активов и пассивов, доходов и расходов в соответствующие статьи финансовой отчетности для целей отражения экономической сущности операций.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), за исключением показателей прибыли на одну акцию и если не указано иное.

Изменения в учетной политике

В данной консолидированной финансовой отчетности Группой были использованы те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2009 года, за исключением тех изменений в учетных политиках, которые были вызваны принятием новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций. Такие изменения в учетных политиках раскрыты в Примечании 2.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой всех предприятий Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, Onigomati Investment Limited, OPIN CAPITAL INC. и Viceroy Homes Limited, является российский рубль. Функциональной валютой Growth Technologies (Russia), Onigomati Investment Limited и OPIN CAPITAL INC. является доллар США. Функциональной валютой Viceroy Homes Limited является канадский доллар.

Валютой представления отчетности Группы является доллар США, поскольку, по мнению руководства, представление отчетности в долларах США является более удобным и релевантным для пользователей консолидированной финансовой отчетности.

Пересчет в доллары США показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является доллар США, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;
- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибылях и убытках, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения. Доходы и расходы, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды;
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начальную и конечную дату каждого периода соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты».

По состоянию на 31 декабря 2010 года и 31 декабря 2009 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 30.48 рубля и 30.24 рубля за один доллар США соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, составили 30.37 рубля и 31.72 рубля за один доллар США, соответственно.

Рубль РФ не является свободно конвертируемой валютой за пределами Российской Федерации. Соответственно, перевод сумм в доллары США не должен рассматриваться как подтверждение того, что такие суммы были, являются или в будущем могут быть конвертированы в доллары США по применяемому обменному курсу или по какому бы то ни было иному обменному курсу.

Операции и балансы в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте в дочерних предприятиях Группы первоначально пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на момент совершения операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действующим на дату определения справедливой стоимости. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы, возникающие в результате изменения курсов, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности.

Финансовые результаты дочерних предприятий, приобретенных или выбывших в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи, соответственно.

Финансовая отчетность дочерних предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании. При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все операции между предприятиями Группы, соответствующие остаткам в расчетах и нереализованные прибыли и убытки от операций внутри Группы исключаются.

Неконтрольные доли владения в чистых активах консолидируемых дочерних предприятий (за исключением гудвилла) отражаются отдельно от доли Группы в их собственном капитале. Неконтрольная доля владения состоит из такой доли на дату непосредственного объединения компаний и неконтрольной доли в изменении капитала, начиная с даты объединения. Убытки, относящиеся к неконтрольным долям владения, которые превышают неконтрольные доли владения, относятся на счет материнской компании, если только не существует обязательств со стороны владельцев неконтрольных долей и они не способны произвести дополнительные вложения для покрытия убытков.

Объединение компаний

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу покупки. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, которая рассчитывается как сумма справедливых стоимостей на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых на себя Группой перед бывшими владельцами приобретаемой компании, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над компанией. Все связанные с этим расходы как правило отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые активы и обязательства, и активы, относящиеся к соглашениям по выплате вознаграждения работникам, признаются и оцениваются в соответствии с МСБУ 12 «Налоги на прибыль» и МСБУ 19 «Вознаграждения работникам» соответственно;
- обязательства или долевые инструменты, связанные с соглашениями приобретаемой компании по выплатам, рассчитываемым на основе цены акций, или с соглашениями Группы по выплатам, рассчитываемым на основе цены акции, заключенными взамен соглашений приобретаемой компании по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО 2 «Выплаты, рассчитываемые на основе цены акций» на дату приобретения; и

- активы (или группы активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращаемая деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО 5.

Гудвил рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтрольной доли владения в приобретенной компании и справедливой стоимости ранее принадлежавших покупателю долей владения (при наличии таковых) в приобретенной компании над величиной ее идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после дополнительного рассмотрения стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного вознаграждения, стоимости неконтрольной доли владения в приобретенной компании и справедливой стоимости ранее принадлежавших покупателю долей владения (при наличии таковых) в приобретенной компании, такое превышение сразу относится на прибыль в качестве дохода от приобретения долей владения по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтрольные доли владения («НДВ»), существующие на дату приобретения и дающие право их держателям на пропорциональную долю чистых активов предприятия в случае ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или в доле НДВ в признанной стоимости приобретенных идентифицируемых чистых активов. Выбор способа оценки проводится для каждой сделки отдельно. Прочие виды НДВ оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в порядке, предусмотренном другими МСФО.

Если вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки по объединению бизнеса, включает активы или обязательства, возникшие в связи с договоренностью об обусловленном вознаграждении, обусловленное вознаграждение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в состав вознаграждения, переданного по сделке по объединению бизнеса. Изменения справедливой стоимости обусловленного вознаграждения, подпадающие под определение «корректировок периода оценки», отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвила. Корректировки периода оценки – это корректировки, которые возникают в результате появления дополнительной информации в течение периода оценки (не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости обусловленного вознаграждения, не подпадающих под определение «корректировок периода оценки», зависит от классификации обусловленного вознаграждения. Обусловленное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в составе капитала. Обусловленное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты в соответствии с МСБУ 39 или МСБУ 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», при этом возникающие разницы относятся на прибыли и убытки.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее имевшиеся у Группы доли владения в приобретенной компании переоцениваются по справедливой стоимости на дату получения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях и убытках. Суммы переоценки ранее имевшихся долей владения в приобретенной компании до даты получения контроля, которые учитывались в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в прибыли и убытки, если такой подход должен был бы применяться при выбытии такой доли.

Если первоначальный учет сделки по объединению бизнеса не завершён на конец отчетного периода, в котором происходит объединение, в отчетности представляются оценочные суммы по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные суммы корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки (см. выше) по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Сделки по объединению бизнеса, имевшие место до 1 января 2010 года, учитывались в соответствии с предыдущей редакцией МСФО 3.

Гудвилл

Гудвилл, возникающий при приобретении, признается в качестве актива и изначально учитывается по первоначальной стоимости, составляющей превышение стоимости приобретения компаний над долей Группы в чистой справедливой стоимости признанных идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств. Гудвилл в дальнейшем учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Для целей проведения теста на обесценение, гудвилл распределяется на каждую из генерирующих независимые денежные потоки единиц Группы, которые предположительно получают экономическую выгоду от синергии, достигнутой в результате объединения («генерирующих единиц»). Генерирующие единицы, на которые был распределен гудвилл, тестируются на предмет обесценения на ежегодной основе или чаще, при наличии признаков обесценения. Если возмещаемая стоимость генерирующей единицы меньше, чем балансовая стоимость такой единицы, убыток от обесценения первоначально относится на уменьшение гудвилла, распределенного на генерирующую единицу, а затем на прочие активы этой единицы пропорционально их балансовой стоимости. Убыток от обесценения гудвилла не восстанавливается в последующих периодах.

При выбытии дочернего предприятия соответствующая сумма гудвилла учитывается при определении прибыли или убытка от выбытия.

Нематериальные активы

Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в пределах от двух до пяти лет. Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Основные средства

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиции в недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются существенные расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемой по справедливой стоимости, в последующем отражается по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая соответствующие переменные накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Земля (право аренды)	2%
Здания	2.5%
Сооружения	6.7%-10%
Машины и оборудование	5%-20%
Транспорт	20%
Мебель и офисное оборудование	14%-33%

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Прибыль или убыток, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива, и учитывается в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Авансы, выданные на капитальные затраты

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий, или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для краткосрочной продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках в том периоде, в котором они возникли.

В случаях, когда Группа использует часть объекта инвестиционной недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, то такая часть учитывается как основное средство. Та часть, которая используется как инвестиции в недвижимость, учитывается по справедливой стоимости, которая определяется с учетом коэффициента распределения площадей.

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется следующим:

- началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционного имущества в категорию недвижимости, занимаемой владельцем;
- началом реконструкции в целях продажи, при переводе из инвестиционного имущества в запасы;
- завершением периода, в течение которого собственник занимал недвижимость, при переводе из категории недвижимости, занимаемой владельцем, в инвестиционное имущество; или
- началом операционной аренды по договору с другой стороной, при переводе из запасов в инвестиционное имущество.

При переводе объекта инвестиционной недвижимости, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или предназначенной для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, его справедливая стоимость по состоянию на дату перевода выступает в качестве первоначальной стоимости для последующего учета.

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента включает в себя коммерческую недвижимость в процессе девелопмента и земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования.

Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, увеличивают балансовую стоимость, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках в том периоде, в котором они возникли.

Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента

Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента представляет собой здания, строящиеся для использования в качестве инвестиционной недвижимости. По завершении строительства указанные здания переводятся в состав инвестиционной недвижимости.

В случае, если в течение либо по истечении процесса строительства намерения руководства в отношении отдельных объектов недвижимого имущества меняются, такие объекты переводятся в категорию недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи, или в состав основных средств и их первоначальная стоимость признается равной их балансовой стоимости на дату перевода.

Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования

Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство в целях будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости, а также земельные участки, находящиеся в процессе коренного улучшения или изменения категории разрешенного использования, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости или инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, учитываемых по справедливой стоимости, отражаются по стоимости, в качестве которой выступает справедливая стоимость на дату перевода.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

В консолидированном отчете о финансовом положении Группы запасы разбиты на отражаемые в составе внеоборотных и оборотных активов, основываясь на том, будут ли товарно-материальные запасы использованы/отчуждены Группой в течение 12 месяцев после отчетной даты (оборотные активы) или более чем через 12 месяцев после отчетной даты (внеоборотные активы).

Обесценение материальных и нематериальных активов, за исключением гудвилла

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих материальных и нематериальных активов для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается стоимость возмещения актива с целью определения размера убытка от обесценения (если убыток присутствует). Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, стоимость использования определяется для группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток, к которой данный актив принадлежит. Если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена, корпоративные активы распределяются на эту группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток. В ином случае они распределяются на наименьшую группу генерирующих самостоятельный денежный поток активов, в которую входит и рассматриваемая группа и на которую обоснованно и последовательно может быть распределена часть балансовой стоимости корпоративного актива.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые для эксплуатации, анализируются на наличие обесценения ежегодно или при наличии признаков обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую величину из чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется дисконтирование ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до учета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки стоимости возмещения, но до той степени, пока она не превышает той стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда соответствующий актив учитывается по переоцененной стоимости, в случае чего восстановление убытка рассматривается как увеличение резерва переоценки.

Налогообложение

Налог на прибыль представлен в виде суммы текущего налога на прибыль к уплате и отложенного налога.

Текущий налог

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибылях и убытках, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету в других периодах, а также доходы и расходы, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются при использовании налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, США и Кипра на отчетную дату.

Отложенный налог

Отложенный налог начисляется на разницы между балансовой стоимостью активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении и соответствующими налоговыми базами, используемыми в расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении всех вычитаемых временных разниц в той мере, в какой налогооблагаемой прибыли будет достаточно для зачета этих временных разниц. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения компаний) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства принимаются к зачету, когда:

- группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в консолидированном отчете о прибылях или убытках, кроме тех случаев, когда они касаются статей, дебетующих или кредитующих непосредственно собственный капитал, в случае чего налоги также признаются непосредственно в собственном капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения компаний. В случае объединений компаний, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или в определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные инвестиции с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Финансовые активы

Финансовые активы отражаются в консолидированном балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета балансовой стоимости финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, и распределения процентных доходов в течение соответствующего периода. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных поступлений (включая операционные затраты и прочие премии или скидки) на ожидаемый срок действия финансового актива или, если применимо, на более короткий срок.

Доходы, относящиеся к долговым инструментам, отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через отчет о прибылях или убытках.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, когда финансовый актив предназначен для торговли или когда он определен как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Финансовый актив классифицируется как предназначенный для торговли, если финансовый актив:

- был приобретен исключительно в целях перепродажи в ближайшем будущем; или
- является частью конкретного портфеля финансовых инструментов, которые управляются Группой совместно и по которому есть недавняя история краткосрочных покупок и перепродаж; или
- является производным инструментом, не предназначенным для хеджирования.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, отражаются по справедливой стоимости, и эффект оценки отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Чистая прибыль или убыток, признанные в консолидированном отчете о прибылях и убытках, включают дивиденды и проценты, полученные по финансовому активу.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеется намерение и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной доходности.

Финансовые активы в наличии для продажи

Финансовые активы в наличии для продажи, представляют собой долговые и долевого инструменты, предназначенные для удержания в течение неопределенного периода времени. Такие ценные бумаги первоначально отражаются по стоимости приобретения, что примерно соответствует справедливой стоимости выплаченного вознаграждения.

В последующих периодах ценные бумаги признаются по справедливой стоимости, с переоценкой, отражаемой в составе капитала. При выбытии или обесценении финансовых активов накопленные в капитале прибыли и убытки отражаются в отчете о прибылях и убытках. Ценные бумаги, не котирующиеся на фондовых рынках, которые не имеют фиксированных сроков погашения, учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом убытков от обесценения, если только не существует иных эффективных методов обоснованной оценки их справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов в наличии для продажи, деноминированная в иностранной валюте, определяется в этой иностранной валюте и конвертируется по обменному курсу на отчетную дату. Изменения в справедливой стоимости, связанные с эффектом пересчета валют, оказывающие влияние на изменение амортизированной стоимости актива, признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках, прочие изменения признаются в капитале.

Займы и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые сроки погашения, и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

Дебиторская задолженность учитывается по стоимости возникновения за вычетом резервов по сомнительной дебиторской задолженности. Такие резервы отражают либо отдельные, особые случаи уценки, либо оценки, основанные на фактах фактического возврата задолженности.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитуется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

За исключением долевых инструментов в наличии для продажи, если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибылях и убытках до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

Выбытие финансовых активов

Группа списывает финансовые активы только когда право получения денежных средств, возникающих от актива, истекает; или Группа передает финансовый актив и вместе с ним все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, другой компании. Если Группа и не передает и не удерживает существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, и продолжает контролировать переданный актив, Группа признает свою удержанную долю в активе и соответствующее обязательство в размере сумм, которые она может быть обязана выплатить. Если Группа удерживает все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности на передаваемый актив, Группа продолжает признавать финансовый актив, а также признает заем с обременением на сумму полученных доходов.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета балансовой стоимости финансового обязательства, учитываемого по амортизированной стоимости, и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат на ожидаемый срок действия финансового актива или, если применимо, на более короткий срок.

Выбытие финансовых обязательств

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

Расходы по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал отражается по фактической стоимости. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются по фактической стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с продажей собственных акций, относятся на добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение собственных средств акционеров за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются как уменьшение собственных средств акционеров в том периоде, в котором они были объявлены к выплате и их выплата обрела юридическую силу.

Аренда

Аренда, по условиям которой к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Группа в качестве арендодателя

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Группы по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в консолидированном балансе в качестве обязательств по финансовой аренде.

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках, если только они непосредственно не относятся к инвестиционным активам. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены. Материальные поощрения, стимулирующие заключение договоров операционной аренды, учитываются в составе обязательств. Совокупный эффект полученных поощрений отражается путем их зачета относительно арендных затрат в течение срока аренды на равномерной основе.

Резервы

Резервы отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых вероятно потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Признание выручки

Выручка признается, если существует возможность получения Группой экономической выгоды от сделки, причем эта выгода может быть достоверно измерена. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость.

- Выручка от продажи земельных участков признается в момент перехода права собственности к покупателю;
- Выручка от продажи жилой недвижимости признается в момент завершения строительства и передачи объекта покупателю после подписания акта приема-передачи.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции, либо их предназначения или целевого использования.

Группа заключает договоры с фиксированной ценой, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс недостатки в работе подрядчика, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку; и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор; затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор; а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство одновременно признается в составе расходов.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю за работы по договору. Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированную отчетность о финансовом положении, как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированную отчетность о финансовом положении, как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Пенсионные обязательства

Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процент от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. Кроме того, Группа не имеет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуется выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Прекращенная деятельность

Группа представляет информацию о прекращенной деятельности в том случае, если отдельный компонент Группы, который представляет собой отдельное существенное направление деятельности или географический район, в котором осуществляется деятельность, и включен в единый скоординированный план выбытия отдельного направления деятельности или отказа от деятельности в географическом районе, выбыл или классифицирован как предназначенный для продажи.

Сравнительные данные, представленные в консолидированном отчете о прибылях и убытках, корректируются таким образом, как если бы деятельность была прекращенной с начала предшествующего периода. Сравнительные данные, представленные в консолидированном отчете о финансовом положении за предшествующий период в отношении прекращенной деятельности, не корректируются.

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе видения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании внутренней отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Председатель Совета Директоров и Генеральный директор являются ключевыми лицами в принятии операционных решений и внутренняя отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Внутренняя отчетность подготавливается в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления Группа определила пять сегментов: земельный банк, жилая недвижимость, каркасно-панельные дома, строительство коммерческих объектов и прочие. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, Канады, США и Японии.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен на аналогичные услуги, использованных в операциях с неаффилированными клиентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной отчетности.

Изменение классификации сравнительных данных

В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2009 года, были произведены определенные реклассификации для приведения в соответствие с формой представления консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2010 года. Существенная реклассификация, произведенная в консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2009 года, представлена следующим образом:

Характер изменения классификации	Сумма тыс. долл. США	Согласно предыдущему отчету	Согласно текущему отчету после изменения
Классификация снижения стоимости товарно-материальных запасов	22,545	Операционные расходы	Себестоимость реализации

За исключением реклассификации, приведенной выше, не производились иные реклассификации, существенные индивидуально или по совокупности.

4. КРИТИЧЕСКИЕ ОЦЕНКИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий и на будущие периоды.

Основные источники неопределенности оценок

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость и инвестиционную недвижимость в процессе девелопмента по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих в значительной степени применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. В виду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибылях и убытках) по состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов, следующая:

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Инвестиционная недвижимость (Примечание 9)	874,294	1,272,899
Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 10)	50,000	53,300

Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок в ценах для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми, которыми владеет Группа. Основные допущения в модели оценки включают корректировки применимые для целей сравнения, период времени, в течение которого земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставка дисконтирования

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (полностью представленной земельными участками), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2010 г., является результатом оценки руководства, а не оценки, проведенной независимым оценщиком. Группа привлекла независимого оценщика для подготовки первоначальной оценки своих земельных активов с использованием метода, обозначенного выше. Далее, руководство пересмотрело определенные ключевые допущения с использованием подобной модели в связи со значительной неопределенностью, связанной с оценкой будущих денежных потоков от земельных участков. Эти изменения отражают более продолжительный период продаж для оптимальной реализации земельных активов и более медленный рост будущих цен продаж, что привело к более низкой оценке.

Руководство использовало следующие ключевые допущения в своем анализе:

Допущение

Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	14%-20%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2011-2025
Цена продажи земельных участков в 2010 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	296-897
Прогнозируемый рост цены продажи	7% в 2012-2013 гг., далее снижение до 2%

Определение справедливой стоимости недвижимости в процессе девелопмента в целом основывается на доходном методе. В соответствии с этим методом, стоимость определяется на основе будущего денежного притока, генерируемого активом и соответствующих затрат. Основные допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости, относятся к: ожидаемым капитальным затратам, ожидаемому притоку арендных платежей, ожидаемым рыночным ставкам аренды, доле свободных площадей, будущим обязательствам по поддержанию и ставкам дисконтирования и капитализации.

Справедливая стоимость коммерческой недвижимости в процессе девелопмента (представлена торгово-офисным центром им. А.И. Райкина в Москве), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2010 года, является результатом оценки руководства, а не оценкой независимого оценщика. Группа привлекла независимого оценщика для подготовки первоначальной оценки своих земельных активов с использованием метода, обозначенного выше. Далее, руководство пересмотрело определенные ключевые допущения с использованием подобной модели, применив более консервативные допущения, и получило более низкую оценку. Следующие допущения были использованы руководством в анализе:

Допущение

Источник притока денежных средств	Сдача в аренду
Ставка дисконтирования	10.6%-15.2%
Ожидаемый период строительства	18 месяцев
Ставка капитализации	10.5%
Ожидаемый период сдачи в аренду	30 месяцев
Ставки аренды (долл. за кв.м в год)	300-1,300

Допущения, применимые в определении оценки недвижимости, применимы в конкретный момент времени и сильно зависят от рыночных условий. В течение 2010 года рынок недвижимости в Москве стабилизировался в отношении арендных ставок и спроса. Доступ к финансированию оставался ограниченным. Продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка возможной чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка возможной чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости готовой продукции, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов на отчетную дату, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой цене их реализации, в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовой положении по состоянию на 31 декабря 2010 года и 2009 года.

Договоры на строительство

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Прибыль по данным договорам признается соотносительно проценту завершения, если положительный финансовый результат можно достоверно оценить. Определение результата исполнения договора требует оценки затрат для завершения строительства, возможности покупателей выполнить условия оплаты по договору и оценки последствий задержки Группой выполнения своих обязательств по исполнению контрактов.

Руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство и особенно, перешли ли от Группы к заказчику значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на дома и земельные участки. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата договоров, руководство провело обзор исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 года включен резерв по искам в размере 7,247 тыс. долл. США. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с этим риском. Как отмечено выше, окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что признание выручки и прибыли в текущем периоде корректно.

Обесценение основных средств

Анализ обесценения основных средств требует оценки стоимости использования актива или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток. При оценке стоимости использования применяется дисконтирование ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до учета налогов в размере 15%, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Определение обесценения основных средств включает в себя, но не ограничивается оценкой причин, времени и суммы обесценения. Обесценение может быть связано со многими факторами, такими как изменение конкурентных условий, предположения относительно роста в отрасли, увеличившаяся цена капитала, изменение возможностей по финансированию, устаревание технологий, прекращение обслуживания, текущие затраты на замену активов и прочие изменения условий деятельности, являющиеся признаками обесценения. Определение стоимости возмещения генерирующей единицы включает в себя использование руководством оценочных данных. Подходы, использованные для определения ценности от использования активов, включают расчет дисконтированных денежных потоков, который предполагает оценку Группой будущих денежных потоков от деятельности генерирующей единицы, а также выбор соответствующей ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Эти оценочные показатели, включая применяемую методологию, могут оказывать существенное влияние на справедливую стоимость и, в конечном итоге, на сумму возможного обесценения.

Текущие налоги

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство является предметом различных интерпретаций, а также подвержено частым изменениям. Кроме того, интерпретация налогового законодательства налоговыми органами в отношении операций и деятельности предприятий Группы может не совпадать с позицией руководства Группы. В результате, налоговые органы могут оспаривать налоговый эффект операций и на предприятия Группы могут налагаться дополнительные налоги, штрафы и проценты, которые могут быть значительными. В России налоговые и таможенные органы могут проверять на предмет налоговых обязательств периоды в течение трех календарных лет, предшествующих году проверки. При определенных обстоятельствах проверке могут подвергаться и более длительные периоды.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и снижаются пропорционально вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль не будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных, или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, результат от операций и потоки денежных средств. В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

5. ГУДВИЛЛ

	Тыс. долл. США
На 31 декабря 2008 года	529
Эффект пересчета валют	(15)
На 31 декабря 2009 года	514
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(504)
Эффект пересчета валют	(10)
На 31 декабря 2010 года	-

6. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов представлены следующим образом:

Тыс. долл. США	Программное обеспечение	Торговые марки, лицензии, производствен- ные модели и логотипы	Итого
Первоначальная стоимость			
На 31 декабря 2008 года	1,298	3,412	4,710
Поступления	49	-	49
Выбытия	(5)	(1,275)	(1,280)
Выбытие дочерних предприятий	(21)	(58)	(79)
Эффект пересчета валют	(29)	207	178
На 31 декабря 2009 года	<u>1,292</u>	<u>2,286</u>	<u>3,578</u>
Поступления	56	-	56
Выбытия	(31)	(1)	(32)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(37)	(3)	(40)
Эффект пересчета валют	(4)	127	123
На 31 декабря 2010 года	<u>1,276</u>	<u>2,409</u>	<u>3,685</u>
Накопленная амортизация			
На 31 декабря 2008 года	1,083	252	1,335
Начисление за период	189	315	504
Выбытия	-	(65)	(65)
Выбытие дочерних предприятий	-	(1)	(1)
Эффект пересчета валют	(21)	66	45
На 31 декабря 2009 года	<u>1,251</u>	<u>567</u>	<u>1,818</u>
Начисление за период	39	305	344
Выбытия	(31)	-	(31)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(35)	(2)	(37)
Эффект пересчета валют	(9)	44	35
На 31 декабря 2010 года	<u>1,215</u>	<u>914</u>	<u>2,129</u>
Чистая балансовая стоимость			
На 31 декабря 2008 года	<u>215</u>	<u>3,160</u>	<u>3,375</u>
На 31 декабря 2009 года	<u>41</u>	<u>1,719</u>	<u>1,760</u>
На 31 декабря 2010 года	<u>61</u>	<u>1,495</u>	<u>1,556</u>

7. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлены следующим образом:

Тыс. долл. США	Земля и здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 31 декабря 2008 года	102,234	9,549	19,318	3,562	41,936	176,599
Поступления	21	1	387	103	10,362	10,874
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	1,175	33	130	(1,338)	-
Выбытия	(952)	(7,686)	(914)	(130)	(182)	(9,864)
Выбытие дочерних предприятий	(1,330)	(1)	(1,021)	(163)	(1,044)	(3,559)
Выбытие активов, относящихся к прекращенной деятельности	(71,989)	(4)	(799)	(373)	-	(73,165)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости	(1,482)	-	-	-	(10,079)	(11,561)
Перевод в состав земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	(6,548)	-	-	-	(22)	(6,570)
Перевод (в)/из состав коммерческой недвижимости в процессе девелопмента	-	-	-	(4)	527	523
Перевод в состав недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	-	-	-	(31,176)	(31,176)
Эффект пересчета валют	(3,706)	(433)	2,315	(27)	(2,778)	(4,629)
На 31 декабря 2009 года	16,248	2,601	19,319	3,098	6,206	47,472
Поступления	4,452	25	36	35	1,601	6,149
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	12	(12)	-
Выбытия	-	(1,250)	(620)	(633)	(1,190)	(3,693)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	-	(52)	(417)	(259)	(1,077)	(1,805)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	(12)	-	-	-	-	(12)
Перевод в состав недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	-	-	-	(76)	(76)
Эффект пересчета валют	905	48	1,020	20	(41)	1,952
На 31 декабря 2010 года	21,593	1,372	19,338	2,273	5,411	49,987
Накопленная амортизация						
На 31 декабря 2008 года	13,355	8,851	5,900	1,241	28,118	57,465
(Восстановление)/признание убытка от обесценения активов	-	907	(4)	-	193	1,096
Начисление за период	1,476	255	5,177	685	-	7,593
Выбытия	(526)	(7,681)	(778)	(41)	(38)	(9,064)
Выбытие дочерних предприятий	(35)	-	(210)	(66)	-	(311)
Выбытие активов, относящихся к прекращенной деятельности	(5,747)	(3)	(750)	(108)	-	(6,608)
Перевод в состав земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	(6,548)	-	-	-	-	(6,548)
Перевод в состав коммерческой недвижимости в процессе девелопмента	-	-	-	(2)	-	(2)
Перевод в состав недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	-	-	-	(23,628)	(23,628)
Эффект пересчета валют	(765)	(530)	898	25	(1,942)	(2,314)
На 31 декабря 2009 года	1,210	1,799	10,233	1,734	2,703	17,679
Признание убытка от обесценения активов	-	-	6,151	-	2,210	8,361
Начисление за период	602	203	2,614	449	-	3,868
Выбытия	-	(1,250)	(446)	(366)	(1,161)	(3,223)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	-	(52)	(338)	(231)	(1,077)	(1,698)
Эффект пересчета валют	90	26	815	40	(22)	949
На 31 декабря 2010 года	1,902	726	19,029	1,626	2,653	25,936
Чистая балансовая стоимость						
На 31 декабря 2008 года	88,879	698	13,418	2,321	13,818	119,134
На 31 декабря 2009 года	15,038	802	9,086	1,364	3,503	29,793
На 31 декабря 2010 года	19,691	646	309	647	2,758	24,051

По состоянию на 31 декабря 2010 года основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

В 2010 и 2009 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

Ежегодный тест на обесценение активов

В 2010 году Группа провела обзор возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость соответствующих активов была определена на основании их стоимости использования.

Убыток от обесценения в размере 8,361 тыс. долл. США был признан руководством в результате данного обзора, из которых 6,151 тыс. долл. США относится к зданиям и сооружениям, находящимся в собственности Группы и расположенным в Канаде, относящимся к сегменту «Каркасно-панельные дома», посредством определения будущих денежных потоков с применением 15% дисконта в качестве стоимости использования; и 2,210 тыс. долл. США были отнесены на расходы коммерческого строительного проекта, полностью отнесенными на обесценение.

8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

По состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов авансы, выданные на капитальные затраты, представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Авансы, выданные на приобретение земельных участков (i)	-	50,882
Прочие авансы, выданные на капитальные затраты	<u>583</u>	<u>6,404</u>
Итого	<u>583</u>	<u>57,286</u>

Программа по приобретению земельных участков

Авансы, выданные на приобретение земельных участков, представляют собой приобретение земельных участков, на которые Группе еще не перешло право собственности.

В декабре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в программе по приобретению новых земельных участков. В рамках программы Группой были приобретены 6,784 гектаров земли в 2010, 22,466 гектаров земли в 2009, 6,414 гектаров земли в 2008 и 3,596 гектаров земли в 2007.

Авансы на приобретение земельных участков были выданы в форме процентных займов. Соответствующий процентный доход включен в состав прочих процентных доходов в консолидированном отчете о прибылях и убытках (Примечание 27), за исключением процентного дохода, зачтенного против капитализированных в составе указанных авансов процентов по кредитам и займам.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа не капитализировала в составе авансов, выданных на приобретение земельных участков, проценты по кредитам и займам.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2009 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на приобретение земельных участков, проценты по кредитам и займам в размере 4,106 тыс. долл. США, которые были зачтены против процентного дохода.

9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тыс. долл. США	Здания	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
На 31 декабря 2008 года	18,169	45,500	-	63,669
Поступления	-	1,310,236	-	1,310,236
Перевод в состав основных средств	-	-	11,561	11,561
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования (Примечание 10)	-	-	702	702
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	-	403,661	-	403,661
Перевод из земельных участков для продажи в процессе операционной деятельности	-	151,986	-	151,986
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента для коммерческого использования	-	-	25,838	25,838
Перевод в состав земельных участков для продажи в процессе операционной деятельности	-	(42,140)	-	(42,140)
Выбытие активов, связанных с прекращенной деятельностью	(16,570)	-	(37,520)	(54,090)
Изменение справедливой стоимости, признанное в отчете о прибылях и убытках	-	(635,867)	-	(635,867)
Изменение справедливой стоимости, признанное в отчете о совокупном доходе	-	(21,270)	-	(21,270)
Эффект пересчета валют	(1,599)	60,793	(581)	58,613
На 31 декабря 2009 года	-	1,272,899	-	1,272,899
Поступления (i)	-	78,178	-	78,178
Перевод из основных средств (Примечание 7)	-	12	-	12
Выбытия (ii)	-	(28,298)	-	(28,298)
Изменение справедливой стоимости, признанное в отчете о прибылях и убытках	-	(424,928)	-	(424,928)
Изменение справедливой стоимости, признанное в отчете о совокупном доходе	-	(18,611)	-	(18,611)
Эффект пересчета валют	-	(4,958)	-	(4,958)
На 31 декабря 2010 года	-	874,294	-	874,294

На 31 декабря 2010 года вся инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных частях России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки и допущения приведены в Примечании 4.

По состоянию на 31 декабря 2010 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 85,361 тыс. долл. США (2009: 120,781 тыс. долл. США) была передана в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 20, 21), инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 50,094 тыс. долл. США (2009: ноль) была передана в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» (Примечание 21).

В течение 2010 года Группа понесла операционные расходы в размере 1,223 тыс. долл. США (2009: 1,142 тыс. долл. США), связанные с инвестиционной недвижимостью, в основном, земельный налог.

Поступления

Поступления инвестиционной недвижимости представлены 6,784 гектарами земли, приобретенными Группой в 2010 году как часть программы по приобретению земли (Примечание 8).

Выбытия

Выбытия объектов инвестиционной недвижимости включают в себя продажу 836 гектаров земли стоимостью 28,219 тыс. долл. США в Дмитровском районе связанной стороне (Примечание 31) и 29 гектаров стоимостью 79 тыс. долл. США в Мытищинском районе Московской области третьей стороне.

10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

По состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента представлена следующим образом:

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования	-	-
Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента	<u>50,000</u>	<u>53,300</u>
Итого	<u>50,000</u>	<u>53,300</u>

Основные принципы оценки и допущения приведены в Примечании 4.

Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования

	2010 тыс. долл. США	2009 тыс. долл. США
На 1 января	-	309,056
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	-	(702)
Перевод в состав земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи (Примечание 12)	-	(46)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	-	(296,779)
Выбытие активов, связанных с прекращенной деятельностью	-	1,003
Эффект пересчета валют	-	<u>(12,532)</u>
На 31 декабря	<u>-</u>	<u>-</u>

В 2010 и 2009 годах Группа не капитализировала в составе земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования проценты по кредитам и займам.

Коммерческая недвижимость в процессе девелопмента

	2010 тыс. долл. США	2009 тыс. долл. США
На 1 января	53,300	247,333
Поступления	10,631	79,002
Изменение справедливой стоимости, отраженное в консолидированном отчете о прибылях и убытках	(13,535)	(3,763)
Перевод из состава основных средств (Примечание 7)	-	2
Перевод в состав основных средств (Примечание 7)	-	(527)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	-	(25,838)
Перевод в состав недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи (Примечание 12)	-	(430)
Перевод в состав себестоимости товаров	-	(45)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	-	(234,288)
Выбытие активов, связанных с прекращенной деятельностью	-	(536)
Эффект пересчета валют	<u>(396)</u>	<u>(7,610)</u>
На 31 декабря	<u>50,000</u>	<u>53,300</u>

На 31 декабря 2010 года коммерческая недвижимость в процессе девелопмента представлена единственным проектом – торгово-развлекательным комплексом «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина».

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа не капитализировала в составе коммерческой недвижимости в процессе девелопмента проценты по кредитам и займам (2009: 6,593 тыс. долл. США).

11. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов прочие внеоборотные активы представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Налог на добавленную стоимость к возмещению	1,049	8,175
Прочее	<u>415</u>	<u>515</u>
Итого	<u>1,464</u>	<u>8,690</u>

12. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ

По состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов товарно-материальные запасы представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Внеоборотные активы		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи	189,331	256,913
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	<u>120,315</u>	<u>160,570</u>
	309,646	417,483
Текущие активы		
Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности	555	657
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи	41,322	52,689
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	56,431	58,985
Сырье и материалы	2,809	2,786
Незавершенное производство	1,679	45,566
Готовая продукция	101,196	12,100
Прочие товарно-материальные запасы	<u>50</u>	<u>1,133</u>
	204,042	173,916
Итого	<u>513,688</u>	<u>591,399</u>

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
По себестоимости	437,142	561,238
По чистой цене реализации	<u>76,546</u>	<u>30,161</u>
Итого	<u>513,688</u>	<u>591,399</u>

По состоянию на 31 декабря 2010 года готовая продукция не передавалась в качестве обеспечения по кредиту. По состоянию на 31 декабря 2009 года готовая продукция балансовой стоимостью 1,618 тыс. долл. США была передана в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 20, 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа капитализировала в составе незавершенного производства проценты по кредитам и займам в размере 272 тыс. долл. США (2009: 88 тыс. долл. США).

Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности

	2010 тыс. долл. США	2009 тыс. долл. США
На 1 января		
Поступления	657	186,129
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	291
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	-	42,140
Себестоимость продажи земельных участков	(98)	(91,592)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	-	(151,986)
Эффект пересчета валют	(4)	(13,715)
На 31 декабря	555	657

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по долгосрочным договорам строительства; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

	2010 тыс. долл. США	2009 тыс. долл. США
На 1 января		
Поступления	309,602	1,035,177
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	81	31,537
Перевод из основных средств (Примечание 7)	(26,593)	(24,015)
Перевод из состава земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования (Примечание 10)	-	22
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	46
Перевод в состав земельных участков, предназначенных для продажи в процессе операционной деятельности (см. подробнее выше)	-	1
Себестоимость продажи земельных участков	-	(29,390)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(33,798)	(216,843)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	(16,144)	(18,438)
Эффект пересчета валют	-	(403,661)
	(2,495)	(64,834)
На 31 декабря	230,653	309,602

По состоянию на 31 декабря 2010 года земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, балансовой стоимостью 63,673 тыс. долл. США (2009: ноль) были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от VTB Bank (Deutschland) AG (Примечание 21), земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, балансовой стоимостью 87,464 тыс. долл. США (2009: 88,134 тыс. долл. США) были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» (Примечание 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 и 2009 годов, Группа не капитализировала проценты по займам в составе земельных участков в процессе девелопмента.

Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и прочую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью коттеджных поселков Группы (Примечание 1), с целью продажи в процессе операционной деятельности.

Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила долгосрочные договора на строительство, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

	2010	2009
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
На 1 января	219,555	198,886
Поступления	107,191	98,311
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(5,692)	(9,225)
Перевод из основных средств (Примечание 7)	76	7,548
Перевод из состава недвижимости в процессе девелопмента (Примечание 10)	-	430
Перевод из незавершенного производства	29,160	-
Себестоимость по договорам на строительство	(20,489)	(53,780)
Перевод в состав земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	-	(1)
Перевод в состав готовой продукции	(131,753)	-
Перевод в состав себестоимости товаров	(726)	(7,364)
Перевод в состав прочих запасов	(7,133)	-
Списание на прочие расходы	(322)	(6,825)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	(11,505)	(4,107)
Эффект пересчета валют	(1,616)	(4,318)
На 31 декабря	176,746	219,555

По состоянию на 31 декабря 2010 года Группа не передавала недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи, в качестве обеспечения по займам. По состоянию на 31 декабря 2009 года недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, балансовой стоимостью 5,666 тыс. долл. США была передана в качестве обеспечения по небанковским займам (Примечание 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа капитализировала в составе недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи, проценты по кредитам и займам в размере 3,485 тыс. долл. США (2009: ноль).

13. АВАНСЫ ВЫДАНЫЕ

Авансы выданные на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлены следующим образом:

	31 декабря	31 декабря
	2010 года	2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Авансы выданные	21,674	54,893
Резерв по сомнительной задолженности	(3,071)	(7,898)
Итого	18,603	46,995

По некоторым авансам, выданным по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов, был создан резерв по сомнительной задолженности. Движение резерва по сомнительной задолженности за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлено следующим образом:

	2010	2009
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
На 1 января	7,898	67
Обесценение авансов выданных	3,082	7,468
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(7,749)	-
Эффект пересчета валют	(160)	363
На 31 декабря	3,071	7,898

14. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

По состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Налог на добавленную стоимость к возмещению	1,871	7,795
Прочая дебиторская задолженность	508	7,180
Авансовые платежи по налогу на прибыль	4,023	5,295
Расходы будущих периодов	736	985
Авансовые платежи по прочим налогам	175	507
Итого	<u>7,313</u>	<u>21,762</u>

15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Краткосрочные депозиты в банках	7,479	55,112
Рублевые счета в банках	2,220	10,727
Валютные счета в банках	2,407	8,740
Касса	10	11
Итого	<u>12,116</u>	<u>74,590</u>

16. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Разрешенные к выпуску		
Обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	<u>15,280,221</u>	<u>15,280,221</u>
Размещенные и полностью оплаченные		тыс. долл. США
На 31 декабря 2009 и 2010 годов: 15,280,221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая		<u>570,570</u>

17. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2010, 2009 года добавочный капитал представлен следующим образом:

Тыс. долл. США	Итого
Остаток на 31 декабря 2009 года	1,897,861
Перевод программы дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций, в состав Нераспределенной прибыли	<u>(10,447)</u>
Остаток на 31 декабря 2010 года	<u>1,887,414</u>

18. РЕЗЕРВ ПО ПЕРЕОЦЕНКЕ

	2010 тыс. долл. США	2009 тыс. долл. США
На 1 января	133,676	496,346
Уменьшение резерва по переоценке за счет выбытия активов	(28,884)	(432,068)
Отложенные налоговые обязательства, относящиеся к переоценке выбывших активов	5,777	86,414
Уменьшение резерва по переоценке в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	(18,611)	(21,270)
Отложенный налог на прибыль, относящийся к уменьшению резерва по переоценке в связи с изменением стоимости инвестиционной недвижимости (Примечание 9)	3,722	4,254
На 31 декабря	95,680	133,676

19. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Доходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	10%	10%
США	35%	35%
Канада	30.07%	25.23%

Группа составляет расчеты по налогу за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2010 года и 31 декабря 2009 года, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и убытком от продолжающейся деятельности по бухгалтерскому учету за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлено следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Убыток до уплаты налога на прибыль (продолжающаяся деятельность)	(593,590)	(1,016,485)
Налог по ставке 20%, установленный в Российской Федерации	(118,718)	(203,297)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	2,694	(6,242)
Изменение резерва под обесценение отложенного налогового актива	(684)	16,642
Налоговый эффект от постоянных разниц, нетто	32,872	29,032
Доход по налогу на прибыль (продолжающаяся деятельность)	(83,836)	(163,865)
(Доходы)/расходы по налогу на прибыль		
Доход по отложенному налогу на прибыль	(90,318)	(198,087)
Изменение резерва под обесценение отложенного налогового актива	(1,102)	16,642
Текущие расходы по налогу на прибыль	7,584	17,580
Итого (продолжающаяся деятельность)	(83,836)	(163,865)

Отложенный налог по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 года представлен следующим образом:

	Отнесенное на счет прибыли и убытков			Отнесенное на счет прибыли и убытков			31 декабря 2010 года тыс. долл. США
	31 декабря 2008 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США	Прочее движение тыс. долл. США	31 декабря 2008 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США	Прочее движение тыс. долл. США	
Основные средства	5,926	(6,220)	(463)	(757)	561	(9)	(205)
Влияние пересчета стоимости прочих активов, выраженных в иностранной валюте	20,423	(19,893)	(1,554)	(1,024)	8,098	(149)	6,925
Нематериальные активы	(265)	260	5	-	-	-	-
Инвестиции в недвижимость	(6,767)	24,241	6,900	24,374	81,335	2,524	108,233
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	2,103	(144)	(1,959)	-	-	-	-
Земельные участки в процессе девелопмента и земельные участки для продажи	(304,524)	183,885	67,558	(53,081)	10,305	5,492	(37,284)
Перенос убытков прошлых лет	10,863	13,790	13,047	37,700	(22,015)	(10,961)	4,724
Списание активов	-	2,261	116	2,377	3	(1,923)	457
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	1,947	(1,822)	(34)	91	6,115	(32)	6,174
Дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	1,194	420	110	1,724	3,760	(85)	5,399
Дебиторская/кредиторская задолженность по договорам на строительство	(5,590)	1,309	(106)	(4,387)	2,156	639	(1,592)
	<u>(274,690)</u>	<u>198,087</u>	<u>83,620</u>	<u>7,017</u>	<u>90,318</u>	<u>(4,504)</u>	<u>92,831</u>
Резерв под обесценение отложенного налогового актива	-	(16,642)	(813)	(17,455)	1,102	15,456	(897)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	<u>(274,690)</u>	<u>181,445</u>	<u>82,807</u>	<u>(10,438)</u>	<u>91,420</u>	<u>10,952</u>	<u>91,934</u>

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Отложенные налоговые обязательства		
На начало года	137,804	292,936
Уменьшение отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибыли и убытков	(21,666)	(89,899)
Прочее движение:		
Уменьшение отложенного налога на прибыль, отнесенное на капитал (Примечание 18)	(3,722)	(4,254)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 31)	(8,138)	(49,096)
Эффект пересчета валют	(329)	(11,883)
	<u>(12,189)</u>	<u>(65,233)</u>
На конец года	<u>103,949</u>	<u>137,804</u>
Отложенные налоговые активы		
На начало года	127,366	18,246
Увеличение отложенных налоговых активов, отнесенное на счет прибыли и убытков	68,652	108,188
Прочее движение:		
Выбытие дочерних предприятий (без учета резерва)	(15,176)	(562)
Отраженное в составе убытка за год от прекращенной деятельности	-	13,481
Эффект пересчета валют	(1,517)	5,468
	<u>(16,693)</u>	<u>18,387</u>
Резерв под обесценение отложенного налогового актива	16,558	(17,455)
На конец года	<u>195,883</u>	<u>127,366</u>

20. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлена следующим образом:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
ING Bank N.V.	Долл. США	9.75%-10.45%	99,900	99,900
ОАО АКБ «Росбанк»	Долл. США	11%	17,460	67,460
VTB Bank (Deutschland) AG	Долл. США	9.75%-10.45%	-	66,000
Деспаранко холдингз Ко. Лимитед	Долл. США	12%	-	35,000
ООО «Инвестиции+»	Рубли РФ	18%	-	26,375
ООО «Минуэт»	Рубли РФ	-	-	5,282
Неамортизированные затраты по привлечению заёмных средств	Долл. США		(135)	(170)
Итого			117,225	300,207

По состоянию на 31 декабря 2010 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 85,361 тыс. долл. США (2009 год: 120,781 тыс. долл. США) была передана в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечания 9).

21. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Краткосрочные кредиты и займы, и начисленные проценты по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлены следующим образом:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
ЗАО «Райффайзенбанк»	Долл. США	libor+5.3% / libor+10%	50,000	50,000
VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG (Примечание 20)	Долл. США	9.75%-10.45%	66,000	34,000
ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 20)	Долл. США	11%	50,000	5,000
FOESTA LIMITED	USD	15%	25,000	-
FOESTA LIMITED	USD	15%		
North Financial Overseas Corp.	USD	эффективно 15%	5,205	-
Minuet LLC	RUB		21,656	-
Testamentum Trading Limited			5,804	-
Nuncupacio Holdings Limited	Долл. США	12%	-	1,905
Lupanarium Holdings Limited	Долл. США	12%	-	1,905
Adriel Trading Limited	Долл. США	12%	-	1,905
Прочие займы	Рубли РФ	-	18	100
Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам	Долл. США		4,673	5,492
Неамортизированные затраты по привлечению заёмных средств	Долл. США		(149)	(135)
Итого			228,207	102,077

По состоянию на 31 декабря 2010 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 50,094 тыс. долл. США (2009: ноль) и земельные участки балансовой стоимостью 87,464 тыс. долл. США (2009: 88,134 тыс. долл. США) были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» (Примечание 9,12).

По состоянию на 31 декабря 2010 года земельные участки балансовой стоимостью 63,673 тыс. долл. США (2009: ноль) были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG (Примечание12).

Дочерние предприятия ОАО «ОПИН» выступают гарантами по кредитам, полученным ОАО «ОПИН» от ING Bank N.V., VTB Bank (Deutschland) AG, ЗАО «Райффайзенбанк» и ОАО АКБ «Росбанк».

22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	19,637	9,505
Авансы полученные	6,621	6,227
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	151	393
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность и начисленные расходы	<u>20,949</u>	<u>14,311</u>
Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	<u>47,358</u>	<u>30,436</u>

23. РЕЗЕРВЫ

	2010
	тыс. долл. США
На 1 января	-
Начислены в текущем периоде	7,272
Эффект переоценки	<u>(25)</u>
На 31 декабря	<u>7,247</u>

По состоянию на 31 декабря 2010 года сроки завершения строительства по некоторым договорам строительства Группы истекли. В прошлом Группе предъявлялось небольшое количество исков со стороны клиентов в результате задержек такого рода. Резерв представляет оценку Группой обязательств, возникающих среди набора договоров на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

24. НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года	31 декабря 2009 года
	тыс. долл. США	тыс. долл. США
Текущие обязательства по налогу на прибыль	1,874	1,859
Прочие налоги к уплате	<u>7,653</u>	<u>1,279</u>
Итого	<u>9,527</u>	<u>3,138</u>

25. ДОГОВОРЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Договоры на строительство в процессе выполнения по состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Понесенные строительные затраты с учетом признанных прибылей за минусом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	439,858	442,804
За минусом промежуточных счетов	<u>(428,163)</u>	<u>(422,804)</u>
	<u>11,695</u>	<u>20,000</u>
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	27,881	48,448
Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы	<u>(16,186)</u>	<u>(28,448)</u>
	<u>11,695</u>	<u>20,000</u>

26. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Заработная плата	8,071	11,378
Налог на имущество	2,876	3,125
Консультационные услуги	1,422	2,220
Амортизация	1,287	1,855
Единый социальный налог	1,065	1,417
Прочие операционные налоги	1,146	1,344
Расходы на аренду	1,488	1,125
Брокерское вознаграждение	2,096	1,056
Расходы на рекламу	1,396	963
Комиссии при реализации	803	819
Коммунальные услуги	497	614
Банковская комиссия	196	607
Ремонт и техническое обслуживание	872	502
Страхование	410	477
Командировочные и транспортные расходы	345	391
Расходы на охрану	-	388
Связь	380	383
Прочие расходы	<u>1,920</u>	<u>1,317</u>
Итого	<u>26,270</u>	<u>29,981</u>

27. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

Процентные доходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Процентные доходы по банковским депозитам	155	3,079
Процентные доходы по займам выданным	128	210
Проценты по ценным бумагам, предназначенным для продажи	59	117
Прочие процентные доходы (Примечание 8)	<u>1,060</u>	<u>6,475</u>
Итого	<u>1,402</u>	<u>9,881</u>

28. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

Процентные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Проценты по банковским кредитам	33,223	56,566
Проценты по финансовой аренде	-	41
Расходы по обслуживанию кредитных счетов	145	312
Проценты по прочим займам	9,401	908
Итого расходы по кредитам и займам	<u>42,769</u>	<u>57,827</u>
За минусом процентов, капитализированных в составе внеоборотных активов (Примечание 12)	<u>(3,757)</u>	<u>(10,699)</u>
Итого	<u>39,012</u>	<u>47,128</u>

29. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Резерв по искам (Примечание 23)	7,272	-
Обесценение авансов выданных и списанная дебиторская задолженность	4,217	8,991
Списание расходов будущих периодов, относящихся к инфраструктуре проекта «Павлово Подворье», как не подлежащих возмещению	-	2,929
Штрафы уплаченные	1,852	1,378
Расходы по НДС	13,857	-
Расходы от выбытия прочих активов	657	-
Прочие расходы	5,361	3,257
Итого	<u>33,216</u>	<u>16,555</u>

30. УБЫТОК НА ОДНУ АКЦИЮ

Расчет базового и разводненного убытка на акцию основан на следующих данных:

Базовый и разводненный	Средне- взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период от продол- жающейся деятельности, принад- лежащий материнской компании (тыс. долл. США)	Убыток от продол- жающейся деятельности на акцию (долл. США)	Чистый убыток за период от продол- жающейся и прекращенной деятельности, принад- лежащий акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Убыток от продол- жающейся и прекращенной деятельности на акцию (долл. США)
За год, закончившийся 31 декабря 2010 года	15,280,221	(509,754)	(33.36)	(509,754)	(33.36)
За год, закончившийся 31 декабря 2009 года	15,280,221	(852,620)	(55.80)	(904,445)	(59.19)

31. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В течение 2010 года были следующие дочерние предприятия Группы:

В ноябре 2010 года Группа продала связанным сторонам 100% акций ОАО «Гостиница «Новослободская» за 24,119 тыс. долларов США.

В ноябре 2010 года Группа продала связанным сторонам 100% долю в ООО «ОПИН Плаза» за 8,128 тыс. долларов США.

В ноябре 2010 года Группа продала третьей стороне 100% долю в ООО «Эстейт Менеджмент» и ООО «ОИ-управляющая компания» вместе с долями в их дочерних предприятиях ООО «Павлово», ООО «Павлово Подворье», ООО «Лукино», ООО «Лукино-Инвест», ООО «Региональное развитие», ООО «ОПИН-Юг», ООО «Павлово Подворье», ООО «Строй Инвест Групп» в совокупности за 193 тыс. долларов США.

Активы и обязательства выбывших дочерних предприятий и расчет прибыли от их выбытия представлены следующим образом:

	<u>тыс. долл. США</u>
Активы	
Гудвилл (Примечание 5)	504
Основные средства (Примечание 7)	107
Нематериальные активы (Примечание 6)	3
Отложенные налоговые активы	23
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (Примечание 12)	26,593
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (Примечание 12)	5,692
Прочие запасы	268
Готовая продукция	2,389
Налог на добавленную стоимость к возмещению	991
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	407
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	4,783
Займы, выданные третьим сторонам	1,830
Денежные средства и их эквиваленты	1,666
Итого активы	45,256
Обязательства	
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 19)	8,138
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	7,620
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	2,654
Прочие налоги к уплате	15
Текущие обязательства по налогу на прибыль	10
Авансы, полученные от покупателей за товары	970
Итого обязательств	19,407
Чистые активы выбывшие	(25,849)
Денежные средства полученные	32,440
Чистая прибыль от выбытия	6,591

Чистое поступление денежных средств от выбытий представлено следующим образом:

	<u>тыс. долл. США</u>
Денежные средства полученные	32,440
Минус: денежные средства на балансе выбывших предприятий	(1,666)
Чистое поступление денежных средств по выбытиям	30,774

В октябре 2010 года Группа продала дочернее предприятие ООО «Лукус» за 871 тыс. долларов США. Компания владела земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и по сути эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости (Примечание 9).

32. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны или операции со связанными сторонами представляют собой:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу, контролируются ей, или вместе с ней находятся под общим контролем (к ним относятся холдинговые компании, дочерние предприятия и другие дочерние предприятия одной материнской фирмы);
- (б) ассоциированные компании – компании, на деятельность которых Группа оказывает существенное влияние, но которые не являются ни дочерними, ни совместными компаниями инвестора;
- (в) частные лица, прямо или косвенно владеющие пакетами акций с правом голоса Группы, которые дают им возможность оказывать значительное влияние на деятельность Группы;
- (г) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица (а также неисполнительные директора и ближайшие родственники этих лиц);
- (д) компании, значительные пакеты акций с правом голоса в которых принадлежат прямо или косвенно любому из лиц, описанному в пунктах (в) или (г), или лицу, на которое такие лица оказывают значительное влияние. К ним относятся компании, принадлежащие директорам или крупным акционерам Группы, и компании, которые имеют общего с Группой ключевого члена управления;
- (е) стороны, имеющие совместный контроль над Группой;
- (ж) совместные предприятия, участником в которых является Группа;
- (з) программы пенсионного обеспечения для сотрудников Группы или любой компании, которая является связанной стороной Группы.

При рассмотрении всех возможных отношений со связанными сторонами, особое внимание уделяется содержанию взаимоотношений, а не только их юридической форме. Информация об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2010, 2009 годов представлена ниже:

	31 декабря 2010 года		31 декабря 2009 года	
	Балансы по операциям со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями консолидированной финансовой отчетности	Балансы по операциям со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями консолидированной финансовой отчетности
тыс. долл. США				
Авансы, полученные за товарно-материальные запасы от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу от ключевого управленческого персонала Группы и ее материнской компании	18,213	166,658	2,167	192,468
	18,213	-	-	-
	-	-	2,167	-

В консолидированных отчетах о прибылях и убытках за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 и 2009 годов, были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

Тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года		Год, закончившийся 31 декабря 2009 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями консолидиро- ванной финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями консолидиро- ванной финансовой отчетности
Выручка по договорам на строительство (с ключевым управленческим персоналом компании или ее материнской компанией)	523	7,029	-	67,434
Выручка от продажи земли сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу	2,007	41,696	-	153,518
ключевому управленческому персоналу компании или ее материнской компании	1,954	-	-	-
Выручка от продажи товаров (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	53	-	-	-
Выручка от оказания прочих услуг (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	10,141	99,565	-	97,556
Выручка от аренды инвестиционной недвижимости (прекращенная деятельность)	1,435	2,971	1,934	4,264
Процентные расходы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	96	1,192
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	1,226	39,012	-	47,128
Прибыль / (убыток) от выбытия дочерних предприятий (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	(27,348)	(27,037)	-	-
Вознаграждение ключевого управленческого персонала:				
Заработная плата и соответствующие налоги	10,682	6,591	-	(210,151)
Страхование	1,022	9,136	1,859	16,095
	26	410	20	646
	1,049	9,546	1,879	16,741

В течение года определенные активы были проданы сторонам, имевшим совместный контроль или значительное влияние с Группой. Условия этих транзакций могли быть не аналогичны тем, что заключаются с третьими сторонами. Общая балансовая стоимость чистых активов, выбывших в результате этих транзакций, составляет 49,784 тыс. долл. США (Примечание 9, 31), общие поступления от этих транзакций составили 33,118 тыс. долл. США (Примечание 31). Соответственно, убыток от данных транзакций составил 16,666 тыс. долл. США.

33. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Продукты и услуги – источники получения дохода по сегментам

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет пять операционных сегментов:

- земельный банк;
- жилая недвижимость;
- строительство коммерческих объектов;
- каркасно-панельные дома;
- прочие.

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2010 Тыс. долл. США	Земель- ный банк	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Каркасно- панельные дома	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	323	106,770	-	41,735	2,433	-	151,261
Реализация между сегментами	10	-	-	-	-	(10)	-
Итого выручка	333	106,770	-	41,735	2,433	(10)	151,261
Себестоимость реализации	(1,834)	(99,448)	-	(49,843)	(262)	-	(151,387)
Снижение стоимости по товарно- материальным запасам	-	(31,928)	-	(11,398)	-	-	(43,326)
Обесценение активов	-	-	(2,224)	(6,151)	14	-	(8,361)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(424,928)	-	(13,535)	-	-	-	(438,463)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(27,037)	-	-	-	-	-	(27,037)
Резерв по искам	-	(7,272)	-	-	-	-	(7,272)
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий	-	-	(11,674)	-	-	-	(11,674)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности по сегментам	(453,466)	(31,878)	(27,433)	(25,657)	2,185	(10)	(536,259)
Процентные расходы							(39,012)
Убыток по операциям в иностранной валюте							(3,782)
Прочие нераспределенные доходы, нетто							(14,537)
Налог на прибыль							83,836
Чистый убыток от продолжающейся деятельности							(509,754)

2009 Тыс. долл. США	Земель- ный банк	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство			Прочие	Всего по Группе
			коммер- ческих объектов	Каркасно- панельные дома	Год, закон- чившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США		
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	3,421	244,993	-	41,543	32,815	-	322,772
Реализация между сегментами	-	-	-	-	6	(6)	-
Итого выручка	3,421	244,993	-	41,543	32,821	(6)	322,772
Себестоимость реализации	(46,078)	(335,886)	(86)	(50,957)	(25,112)	-	(458,119)
Снижение стоимости по товарно- материальным запасам	-	(22,545)	-	-	-	-	(22,545)
Обесценение активов	-	1,279	(1,535)	-	3,065	-	2,809
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(635,867)	-	(3,763)	-	-	-	(639,630)
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних предприятий	-	(8,168)	(206,459)	-	-	-	(214,627)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности по сегментам	(678,524)	(120,327)	(211,843)	(9,414)	(10,774)	(6)	(1,009,340)
Процентные расходы							(47,128)
Убыток по операциям в иностранной валюте							55,553
Прочие нераспределенные доходы, нетто							(15,570)
Налог на прибыль							163,865
Чистый убыток от продолжающейся деятельности							(852,620)

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3. Сегментная операционная прибыль/(убыток) представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, процентных расходов, убытка от операций в иностранной валюте, результата от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, результата от обесценения активов и налога на прибыль. Это показатель, предоставляемый ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Активы по сегментам		
Земельный банк	1,040,336	1,432,884
Жилая недвижимость	532,950	599,142
Строительство коммерческих объектов	55,315	100,346
Каркасно-панельные дома	59,335	88,575
Прочие	1,240	16,467
Итого активы по сегментам	1,689,176	2,237,414
Активы, относящиеся к сегментам «Коммерческая недвижимость» и «Гостиничный бизнес» (прекращенная деятельность)	-	-
Нераспределенные активы	40,607	109,196
Итого активы	1,729,783	2,346,610

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Обязательства по сегментам		
Земельные участки	128,883	157,667
Жилая недвижимость	412,813	359,361
Строительство коммерческих объектов	6,212	7,565
Каркасно-панельные дома	12,647	11,494
Прочие	41	1,517
Итого обязательства по сегментам	<u>560,596</u>	<u>537,604</u>
Обязательства, относящиеся к сегментам «Коммерческая недвижимость» и «Гостиничный бизнес» (прекращенная деятельность)	-	-
Нераспределенные обязательства	<u>119,575</u>	<u>228,526</u>
Итого обязательства	<u>680,171</u>	<u>766,130</u>

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе.

Прочая сегментная информация

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	32,042	1,358,674
Жилая недвижимость	1,329	1,503
Строительство коммерческих объектов	5,012	4,557
Каркасно-панельные дома	111	136
Прочие	-	74
	<u>38,494</u>	<u>1,364,944</u>
Нераспределенные капитальные затраты	<u>13</u>	<u>9</u>
Итого поступления внеоборотных активов	<u>38,507</u>	<u>1,364,953</u>
Амортизация по сегментам		
Земельный банк	23	9
Жилая недвижимость	137	90
Строительство коммерческих объектов	-	-
Каркасно-панельные дома	3,333	5,985
Прочие	56	101
	<u>3,549</u>	<u>6,185</u>
Амортизация, относящаяся к сегментам «Коммерческая недвижимость» и «Гостиничный бизнес» (прекращенная деятельность)	-	679
Нераспределенная амортизация	<u>319</u>	<u>729</u>
Итого амортизация	<u>3,868</u>	<u>7,593</u>

Географическая информация

Группа оперирует в четырех основных географических районах: Российская Федерация, Канада, США и Япония.

Выручка Группы от внешних покупателей от продолжающейся деятельности и информация в отношении внеоборотных активов по географическому местонахождению представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Выручка по географическому местонахождению		
Российская Федерация	112,153	282,606
Канада	25,134	22,961
США	1,750	3,530
Япония	12,119	13,155
Прочие	105	520
Итого	151,261	322,772
	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Внеоборотные активы по географическому местонахождению		
Российская Федерация	1,439,083	1,942,052
Канада	17,452	25,672
США	942	1,367
Итого	1,457,477	1,969,091

34. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО КАПИТАЛЬНЫМ ЗАТРАТАМ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2010 года обязательства Группы по предстоящим капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составили около 38 млн. долл. США. Группа имеет право на досрочное расторжение большинства заключенных договоров на капитальное строительство.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2010 года.

Налогообложение

По причине наличия в российском коммерческом и, в частности, налоговом законодательстве положений, которые могут иметь неоднозначное толкование, а также в связи с практикой налоговых органов выносить произвольное суждение по вопросам деятельности Группы, в случае если какие-либо конкретные действия, основанные на толковании законодательства в отношении деятельности Группы со стороны руководства, будут оспорены налоговыми органами, это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени, которые могут быть значительными. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты и требования не всегда четко изложены, постоянно корректируются, часто неоднозначны и могут в действительности иметь обратную силу, и часто их будущее истолкование регулирующими органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо существенных санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо существенные штрафы и пени. Налоговые органы могут проводить проверку данных налоговых деклараций за периоды в течение трех календарных лет, предшествовавших году проверки.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания после ухода на пенсию, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

Риск, присущий Российской Федерации

Несмотря на то, что в последние годы экономическая ситуация в Российской Федерации в целом улучшилась, ее экономика по-прежнему демонстрирует определенные признаки, характерные для развивающихся стран, в том числе относительно высокий уровень инфляции, недостаточную ликвидность рынков капитала и наличие валютного контроля. Устойчивое развитие и стабильность российской экономики будут зависеть от последовательных действий правительства в отношении реформы надзорной, юридической и экономической системы.

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Как уже случалось ранее, предполагаемые или фактические финансовые трудности стран с развивающейся экономикой или увеличение уровня предполагаемых рисков инвестиций в эти страны могут отрицательно отразиться на экономике и инвестиционном климате России.

Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, по-прежнему подвержены быстрым изменениям. Существует возможность различной интерпретации налогового, валютного и таможенного законодательства, а также другие правовые и фискальные проблемы, с которыми сталкиваются компании, осуществляющие деятельность в России. Будущее направление развития России в большой степени зависит от мер экономической, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Негативное влияние глобального финансового кризиса 2008 и 2009 годов на финансовые рынки и рынки капитала в России снизилось и уже в 2010 году в стране возобновился экономический рост. В то же время сохраняется высокая экономическая неопределенность. Неблагоприятные изменения, связанные с системными рисками в мировой экономике и финансах, например, со снижением ликвидности или со снижением цен на нефть и газ, могут привести к замедлению темпов роста или рецессии экономики России, неблагоприятным образом сказаться на доступности и стоимости капитала для Группы, а также в целом на бизнесе Группы, результатах ее деятельности, финансовом положении и перспективах развития.

Кроме того, в России сохраняется относительно высокий уровень инфляции (согласно данным государственных статистических органов, рост потребительских цен за годы, закончившиеся 31 декабря 2010 года и 31 декабря 2009 года, составил 8.8 % в каждый год).

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ, которые в 2010 и 2009 годах были подвержены значительным колебаниям.

35. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Совокупный максимальный кредитный риск Группы на 31 декабря 2010 года составляет 44,506 тыс. долл. США. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Группы в отношении конкретного контрагента/покупателя или групп покупателей, установленный Инвестиционным комитетом, пересматривается ежеквартально и утверждается Инвестиционным комитетом.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели/продавцы имущества, арендаторы и банки. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели/продавцы имущества: Предварительное выполнение обязательств контрагента, как правило, требуются от каждого потенциального покупателя/продавца.

Банки и финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем, чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

Сроки погашения финансовых инструментов

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	С третьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Проценты, подлежащие уплате после отчетной даты	Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 года
Финансовые активы						
Денежные средства	4,637	-	-	-	-	4,637
Банковские депозиты	7,479	-	-	-	-	7,479
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	30,739	-	-	-	-	30,739
Займы выданные	-	-	-	-	-	-
Итого финансовые активы	42,855	-	-	-	-	42,855
Финансовые обязательства						
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	40,586	-	-	-	-	40,586
Кредиты и займы	255,896	12,505	119,462	-	(42,431)	345,432
Итого финансовые обязательства	296,482	12,505	119,462	-	(42,431)	386,018
Чистая финансовая позиция	(253,627)	(12,505)	(119,462)	-	42,431	(343,163)

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	С третьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Проценты, подлежащие уплате после отчетной даты	Балансовая стоимость на 31 декабря 2009 года
Финансовые активы						
Денежные средства	19,478	-	-	-	-	19,478
Банковские депозиты	55,112	-	-	-	-	55,112
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	59,536	-	-	-	-	59,536
Займы выданные	7,900	-	-	-	-	7,900
Итого финансовые активы	142,026	-	-	-	-	142,026
Финансовые обязательства						
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23,817	-	-	-	-	23,817
Кредиты и займы	144,931	214,976	131,933	-	(89,556)	402,284
Итого финансовые обязательства	168,748	214,976	131,933	-	(89,556)	426,100
Чистая финансовая позиция	(26,722)	(214,976)	(131,933)	-	89,556	(284,074)

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе. Как часть этого обзора руководство оценивает стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

Соотношение заемных и собственных средств

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные	345,432	402,284
Денежные средства и их эквиваленты	(12,116)	(74,590)
Чистые заемные средства	333,316	327,694
Собственный капитал	1,049,612	1,580,480
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	31.76%	20.73%

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций выражено в долларах США и канадских долларах.

Группа не имеет формальных соглашений в целях снижения риска от изменения обменных курсов по операциям.

Финансовые инструменты в разрезе валют

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Прочие валюты	Итого на 31 декабря 2010 года
Финансовые активы					
Денежные средства	635	2,229	1,773	-	4,637
Банковские депозиты	5,000	2,463	16	-	7,479
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	1,733	27,826	1,180	-	30,739
Займы выданные	-	-	-	-	-
Итого финансовые активы	7,368	32,518	2,969	-	42,855
Финансовые обязательства					
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1,766	35,424	3,396	-	40,586
Кредиты и займы	339,611	5,821	-	-	345,432
Итого финансовые обязательства	341,377	41,245	3,396	-	386,018
Чистая финансовая позиция	(334,009)	(8,727)	(427)	-	(343,163)

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Прочие валюты	Итого на 31 декабря 2009 года
Финансовые активы					
Денежные средства	6,155	10,738	2,584	1	19,478
Банковские депозиты	39,133	15,964	15	-	55,112
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	4	58,057	1,475	-	59,536
Займы выданные	-	7,900	-	-	7,900
Итого финансовые активы	45,292	92,659	4,074	1	142,026
Финансовые обязательства					
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1,556	18,954	3,294	13	23,817
Кредиты и займы	370,154	32,130	-	-	402,284
Итого финансовые обязательства	371,710	51,084	3,294	13	426,101
Чистая финансовая позиция	(326,418)	41,575	780	(12)	(284,075)

Анализ чувствительности

Укрепление следующих валют на 10% относительно функциональной валюты по состоянию на 31 декабря 2010 года увеличило/(уменьшило) бы прибыль и капитал на суммы, приведенные ниже. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны, а также не учитывает разницы, возникающие от пересчета в презентационную валюту Группы. Аналогичный анализ приведен для 2009 года.

	Год, закончившийся 31 декабря 2010 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Чистая прибыль		
Доллары США	(33,401)	(32,642)
Канадские доллары	(43)	78

Ослабление следующих валют на 10% относительно функциональной валюты по состоянию на 31 декабря 2010 года имело бы такой же эффект на данные валюты, но с обратным знаком, при условии, что все прочие переменные неизменны.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок, что ведет к уменьшению или увеличению стоимости финансовых инструментов.

Долговые инструменты Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года имеют как фиксированную, так и плавающую процентную ставку.

Процентный риск возникает по обязательствам Группы с плавающей процентной ставкой. Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не владеет финансовыми активами с плавающей процентной ставкой.

Анализ чувствительности процентных ставок не представлен, поскольку большинство кредитов и займов Группы имеют фиксированные процентные ставки и, соответственно, руководство Группы полагает, что риск колебания плавающих процентных ставок незначителен.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, который проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются плавающей ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных по договорам на строительство.

Ниже приведены подробные данные об остающихся сроках действия финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

Тыс. долл. США	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Более пяти лет	Контракт- ная стоимость
								на 31 декабря 2010 года
Финансовые обязательства								
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	-	17,050	10,615	2,259	10,662	-	-	40,586
Кредиты и займы	10.9	5,205	-	43,309	207,382	131,967	-	387,863
Итого финансовые обязательства		22,255	10,615	45,568	218,044	131,967	-	428,449

Тыс. долл. США	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Более пяти лет	Контракт- ная стоимость
								на 31 декабря 2009 года
Финансовые обязательства								
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	-	711	15,175	3,429	4,499	3	-	23,817
Кредиты и займы	10.6	-	-	23,748	121,183	346,909	-	491,840
Итого финансовые обязательства		711	15,175	27,177	125,682	346,912	-	515,657

36. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 и 2009 годов представлена следующим образом:

Финансовые активы и обязательства

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Денежные средства и их эквиваленты	12,116	82,490
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	30,739	59,536
Итого финансовые активы	42,855	142,026
Краткосрочные финансовые обязательства	268,793	125,894
Долгосрочные финансовые обязательства	117,225	300,207
Итого финансовые обязательства	386,018	426,101
Чистая финансовая позиция	(343,163)	(284,075)

В разрезе категорий

	31 декабря 2010 года тыс. долл. США	31 декабря 2009 года тыс. долл. США
Займы выданные и дебиторская задолженность	30,739	67,436
Денежные средства и их эквиваленты	12,116	74,590
Итого финансовые активы	42,855	142,026
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости	386,018	426,101
Итого финансовые обязательства	386,018	426,101
Чистая финансовая позиция	(343,163)	(284,075)

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов и обязательств на 31 декабря 2010 года и 31 декабря 2009 года существенно не отличается от их балансовой стоимости, за исключением следующих долгосрочных кредитов и займов:

'000 USD	Currency	31 декабря 2010 года		31 декабря 2009 года	
		Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
ING Bank N.V.	Доллары США	91,499	99,900	88,465	99,900
VTB Bank (Deutschland) AG	Доллары США	-	-	61,789	66,000
ОАО АКБ «Росбанк»	Доллары США	16,175	17,460	62,520	67,460
Деспаранко Холдингз Ко. Лимитед	Доллары США	-	-	33,240	35,000
ООО «Инвестиции+»	Рубли РФ	-	-	25,984	26,735
		107,674	117,360	271,998	295,095

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых инструментов, удерживаемых Группой, существенно не отличалась от их балансовой стоимости на 31 декабря 2010 года.

37. СТРУКТУРА ГРУППЫ

Основные виды деятельности и страны регистрации основных предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года и 31 декабря 2009 года представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2010 года	Доля участия на 31 декабря 2009 года	Страна регистрации
Growth Technologies (Russia) Limited	Проекты Группы	Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость	100%	100%	Кипр
ООО «Павлово»	Проект «Павлово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»	-	100%	Россия
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»	100%	100%	Россия
ОАО «Гостиница «Новослободская»	Гостиница «Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	-	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2010 года	Доля участия на 31 декабря 2009 года	Страна регистрации
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Плаза»	Проект «ОПИН Плаза»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	-	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Проект Группы	Реализация программы вознаграждения менеджменту, определяемого на основе стоимости акций	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Проект «Горки-10»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Горки-10»	100%	100%	Россия
ООО «Инстрой»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Проект «Завидово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Завидово» в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агросистема»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
Viceroy Homes Limited	Проект Группы	Производство и реализация каркасно-панельных домов	100%	100%	Канада
ООО «Роза ветров»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2010 года	Доля участия на 31 декабря 2009 года	Страна регистрации
ООО «Агроиндустрия»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Родник»	Проект Группы в Мытищинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2010 года	Доля участия на 31 декабря 2009 года	Страна регистрации
ООО «Раздолье»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Проект Группы в Мытищинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Верес»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Лукус»	Проект Группы в Дмитровском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Дмитровском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2010 года	Доля участия на 31 декабря 2009 года	Страна регистрации
ООО «Векторстрой Проф»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Остара»	Проект Группы в Клинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Клинском районе Московской области	100%	-	Россия
ООО «Рассвет»	Проект Группы в Мытищинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Мытищинском районе Московской области	100%	-	Россия
ООО «СК Альянс»	Проект Группы в Мытищинском районе Московской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Мытищинском районе Московской области	100%	-	Россия
ООО «Танаис»	Проект Группы во Владимирской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы во Владимирской области	100%	-	Россия