

ОАО «ОПИН»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности
и Отчет независимого аудитора**

31 декабря 2011 года

СОДЕРЖАНИЕ

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Описание деятельности	6
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	8
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	28
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	33
5	Основные средства	38
6	Инвестиционная недвижимость	39
7	Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	40
8	Товарно-материальные запасы	40
9	Инвестиции, удерживаемые до погашения	42
10	Авансы выданные	42
11	Дебиторская задолженность	43
12	Займы выданные	44
13	Денежные средства и их эквиваленты	44
14	Уставный капитал	45
15	Добавочный капитал	45
16	Налог на прибыль	46
17	Кредиты и займы полученные	49
18	Кредиторская задолженность	50
19	Резервы	50
20	Авансы, полученные от покупателей	51
21	Текущие налоговые обязательства	51
22	Договоры на строительство	51
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство	52
24	Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	52
25	Себестоимость реализации	53
26	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	53
27	Финансовые расходы	53
28	Прочие расходы	54
29	Прибыль на одну акцию	54
30	Выбытие дочерних предприятий	54
31	Операции со связанными сторонами	56
32	Сегментная информация	57
33	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства	62
34	Управление финансовыми рисками	64
35	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	70
36	События после отчетной даты	71

Отчет независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»:

- 1 Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), которая включает консолидированный отчет о совокупном доходе, об изменении капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также основные положения учетной политики и прочие примечания к финансовой отчетности.

Ответственность руководства за составление консолидированной финансовой отчетности

- 2 Руководство Группы несет ответственность за составление и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за осуществление внутреннего контроля в той мере, в которой, по мнению руководства, это необходимо для составления и достоверного представления консолидированной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате мошенничества или ошибок.

Ответственность аудитора

- 3 Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о представленной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Согласно этим стандартам мы должны следовать этическим нормам и планировать и проводить аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.
- 4 Аудит предусматривает проведение процедур, целью которых является получение аудиторских доказательств в отношении числовых данных и информации, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на профессиональном суждении аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибок. В процессе оценки вышеупомянутых рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, связанную с составлением и достоверным представлением консолидированной финансовой отчетности с тем, чтобы разработать аудиторские процедуры, необходимые в данных обстоятельствах, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля организации. Кроме того, аудит включает оценку уместности используемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.
- 5 Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими и дают нам основания для выражения мнения аудитора.

Мнение аудитора

- 6 По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО "ПрайсвотерхаусКуперс Аудит"

11 апреля 2012 года
Москва, Российская Федерация

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о финансовом положении

	Прим.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г. (пересмотрено)	1 января 2010 г. (пересмотрено)
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	5	17 330	24 051	29 793
Авансы, выданные на капитальные затраты		377	583	57 286
Инвестиционная недвижимость	6	932 131	874 294	1 272 899
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	7	-	50 000	53 300
Отложенные налоговые активы	16	181 213	195 883	127 366
Инвестиции, удерживаемые до погашения	9	9 523	-	-
Прочие внеоборотные активы		1 872	3 020	10 964
Итого внеоборотные активы		1 142 446	1 147 831	1 551 608
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	8	280 938	309 646	417 483
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	8	84 652	204 042	173 916
Авансы выданные	10	15 804	18 603	46 995
Дебиторская задолженность	11	21 966	37 545	74 118
Займы выданные	12	8 867	-	7 900
Денежные средства и их эквиваленты	13	21 475	12 116	74 590
Итого оборотные активы		433 702	581 952	795 002
ИТОГО АКТИВЫ		1 576 148	1 729 783	2 346 610
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	14	568 667	570 570	570 570
Добавочный капитал	15	1 887 498	1 887 414	1 897 861
Непокрытый убыток		(759 833)	(792 269)	(278 073)
Эффект пересчета валют		(677 899)	(616 103)	(609 878)
ИТОГО КАПИТАЛ		1 018 433	1 049 612	1 580 480
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	16	111 291	103 949	137 804
Долгосрочные кредиты и займы полученные	17	31 070	17 460	300 207
Итого долгосрочные обязательства		142 361	121 409	438 011
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы полученные	17	286 285	327 972	102 077
Кредиторская задолженность	18	42 890	47 358	30 436
Текущие налоговые обязательства	21	9 244	9 527	3 138
Резервы	19	9 213	7 247	-
Авансы, полученные от покупателей	20	67 722	166 658	192 468
Итого краткосрочные обязательства		415 354	558 762	328 119
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		557 715	680 171	766 130
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1 576 148	1 729 783	2 346 610

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 11 апреля 2012 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

ОАО «ОПИН»
Консолидированный отчет о совокупном доходе

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Прим.	2011 г.	2010 г. (пересмотрено)
Выручка			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	24	223 688	102 154
Выручка от продажи товаров		44 104	39 107
Выручка от оказания прочих услуг		2 315	2 971
Выручка по договорам на строительство	23	60	7 029
Итого выручка		270 167	151 261
Себестоимость реализации			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	25	(147 201)	(76 488)
Себестоимость проданных товаров	25	(38 663)	(38 228)
Себестоимость прочих услуг		(463)	(376)
Себестоимость договоров на строительство	23	(20 740)	(20 489)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов		(39 851)	(43 326)
Итого себестоимость реализации		(246 918)	(178 907)
Валовая прибыль/(убыток)		23 249	(27 646)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26	(34 191)	(26 270)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	110 444	(457 074)
Убыток от обесценения основных средств	5	-	(8 361)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	-	6 591
Процентные доходы		467	1 402
Финансовые расходы	27	(20 607)	(39 012)
Чистый убыток по операциям в иностранной валюте		(2 950)	(3 782)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	(2 455)	(27 037)
Прочие доходы		2 431	2 204
Прочие расходы	28	(11 216)	(33 216)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		65 172	(612 201)
Налог на прибыль	16	(32 736)	87 558
Прибыль/(убыток) за год		32 436	(524 643)
Прочие совокупные убытки			
Эффект пересчета валют		(61 796)	(6 225)
Итого прочие совокупные убытки		(61 796)	(6 225)
Итого совокупный убыток за год		(29 360)	(530 868)
Прибыль / (убыток) на одну акцию:			
Базовая и разводненная прибыль/(убыток), долл. США	29	2.12	(34.33)

Примечания на страницах с 6 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по переоценке	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал
Ранее отражавшийся в отчетности остаток на 31 декабря 2009 года	570 570	1 897 861	133 676	(411 749)	(609 878)	1 580 480
Результат корректировки (Прим.2)	-	-	(133 676)	133 676	-	-
Скорректированный остаток на 1 января 2010 года	570 570	1 897 861	-	(278 073)	(609 878)	1 580 480
Перевод (Прим. 15)	-	(10 447)	-	10 447	-	-
<i>Совокупные убытки</i>						
Убыток за год	-	-	-	(524 643)	-	(524 643)
Прочие совокупные убытки за год	-	-	-	-	(6 225)	(6 225)
Итого совокупный убыток за год	-	-	-	(524 643)	(6 225)	(530 868)
Остаток на 31 декабря 2010 года	570 570	1 887 414	-	(792 269)	(616 103)	1 049 612
Выкуп собственных акций (Прим. 14, 15)	(1 903)	84	-	-	-	(1 819)
<i>Совокупные доходы/(убытки)</i>						
Прибыль за год	-	-	-	32 436	-	32 436
Прочие совокупные убытки за год	-	-	-	-	(61 796)	(61 796)
Итого совокупный доход/(убыток) за год	-	-	-	32 436	(61 796)	(29 360)
Остаток на 31 декабря 2011 года	568 667	1 887 498	-	(759 833)	(677 899)	1 018 433

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Прим.	2011 г.	2010 г.
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль / (убыток) до налогообложения		65 172	(612 201)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		1 919	4 212
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств	5	891	(1 520)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30	-	(6 591)
Чистый убыток по операциям в иностранной валюте		2 950	3 782
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	2 455	27 037
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	8	39 851	43 326
Процентные доходы		(467)	(1 402)
Изменение резерва по сомнительной задолженности	28	7 498	4 217
Изменение резерва	19	3 824	7 272
Списание невозмещаемого НДС	28	393	13 857
(Прибыль) / убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	6,7	(110 444)	457 074
Признание обесценения внеоборотных активов	5	-	8 361
Финансовые расходы	27	20 607	39 012
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		34 649	(13 564)
<hr/>			
Уменьшение / (увеличение) товарно-материальных запасов		112 404	(5 230)
Уменьшение прочих активов		816	100
Уменьшение дебиторской задолженности по договорам на строительство		13 578	20 268
(Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности		(2 109)	6 297
(Увеличение) / уменьшение авансов выданных		(5 201)	29 151
(Уменьшение) / увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности		(3 911)	19 785
Уменьшение авансов, полученных от покупателей		(99 169)	(23 442)
(Уменьшение) / увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(3 622)	710
Денежные средства от операционной деятельности		47 435	34 075
<hr/>			
Проценты уплаченные		(36 334)	(36 278)
Налог на прибыль уплаченный		(7 001)	(10 016)
Чистая сумма денежных средств, полученных от / (использованных в) операционной деятельности		4 100	(12 219)

ОАО «ОПИН»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Прим.	2011 г.	2010 г.
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(10 906)	(250)
Поступления от погашения выданных займов		1 968	5 993
Выбытие дочерних предприятий за вычетом денежных средств выбывших предприятий	30	-	30 774
Приобретение инвестиций, удерживаемых до погашения		(9 687)	-
Полученные проценты		90	266
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента		50 254	1 261
Приобретение инвестиционной недвижимости		(45)	(31 277)
Поступления от продажи основных средств		3 098	1 991
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(3 216)	(1 497)
Приобретение инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента		-	(5 012)
Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		31 556	2 249
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(129)	-
Выкуп собственных акций	14, 15	(1 819)	-
Полученные кредиты и займы		95 236	50 000
Погашенные кредиты и займы		(121 087)	(101 614)
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности		(27 799)	(51 614)
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		1 502	(890)
Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		9 359	(62 474)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	12 116	74 590
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	21 475	12 116

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2011 г., составила 20 262 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 3 757 тыс. долл. США). Данные проценты были полностью оплачены по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., соответственно.

1 Описание деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, для ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. 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. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

Контролирующим акционером Компании является компания Onexim Holdings Limited, конечным бенефициарным собственником которой является г-н М.Д. Прохоров.

Краткое описание основных направлений деятельности

Земельный банк

На 31 декабря 2011 года Группа владела 38 373 гектаров земли, расположенной в Московской, Тверской и Владимирской областях Российской Федерации (31 декабря 2010 г.: 38 384 га) (см. Примечание 6).

Жилая недвижимость

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 года, Группа занималась девелопментом следующих жилых коттеджных поселков в Московской области:

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» находится в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе и включает три типа застройки: коттеджная застройка на 146 односемейных жилых домов, 71 таунхаус 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. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов.

Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без коттеджей, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2011 и 2010 годов.

Девелопмент коммерческой недвижимости

На 31 декабря 2010 года Группа осуществляла один проект, связанный с коммерческой недвижимостью, – девелопмент торгово-офисного комплекса «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» в Москве. В 2011 году данный комплекс был продан на стадии строительства (Примечание 7).

Каркасно-панельные дома

Каркасно-панельные дома разрабатываются, проектируются и производятся дочерним предприятием Группы, расположенным в Канаде. Основная часть домов продается как частным лицам, так и профессиональным подрядным организациям в Канаде, США и Японии. Группа также использует небольшую часть произведенных домов при возведении собственных объектов загородной недвижимости в Российской Федерации.

1 Описание деятельности (продолжение)

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований и создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации (Примечание 33).

Международный кризис рынков государственного долга, волатильность фондового рынка и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Руководство создавало резервы под обесценение основных средств (Примечание 5), под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 8) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6 и 7) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

Группа также осуществляет свою хозяйственную деятельность в Канаде, стране со стабильным политическим и экономическим положением. В 2011 году экономическая конъюнктура в Канаде была благоприятной, что обусловило отсутствие значительных рисков, связанных с обесценением активов, кредитных, валютных, а также процентных рисков.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, предполагающего реализацию активов и погашение задолженностей в ходе обычной деятельности.

Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе влияния финансового кризиса на будущие операции Группы.

По состоянию на 31 декабря 2011 года Группа имела чистые текущие обязательства в размере 262 590 тыс. долл. США (рассчитанные без учета товарно-материальных запасов со сроком реализации более года). Чистый приток денежных средств от операционной деятельности за 2011 год составил 4 100 тыс. долл. США. В состав текущих обязательств включены кредиты и займы в размере 286 285 тыс. долл. США, подлежащие уплате до 31 декабря 2012 года.

Для оценки возможности Группы погашать свои обязательства по мере наступления сроков их погашения руководство подготовило прогноз движения денежных средств на 2012 год. Основные предпосылки данного прогноза:

- В январе – апреле 2012 года Группа достигла соглашений о привлечении долгосрочных кредитов в сумме 258 158 тыс. долл. США под залог инвестиционной недвижимости и товарно-материальных запасов. Часть вышеуказанных средств будет использована для погашения кредитов от ING Bank N.V. (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 103 121 тыс. долл. США) и ОАО «Московский Кредитный банк» (сумма краткосрочного долга на 31 декабря 2011 года – 46 165 тыс. долл. США). Также, часть вышеуказанных кредитов может быть направлена на погашение прочих кредитов и займов в 2012 году, в случае если по таким кредитам и займам не будет проведена реструктуризация. Срок возврата привлеченных кредитов – от 2 квартала 2013 года до 2 квартала 2014 года.

1 Описание деятельности (продолжение)

- Группа проводит переговоры с кредиторами о пролонгации краткосрочных кредитов и займов. Так, в январе 2012 года Группа пролонгировала срок выплаты по одному из небанковских займов в размере 18 323 тыс. долл. США на один год.
- Группа продолжит получать денежные средства от деятельности по девелопменту и продаже коттеджей и земельных участков по текущим проектам, по которым, в связи с высокой степенью готовности, в 2012 году прогнозируются положительные чистые денежные потоки от 30 000 до 40 000 тыс. долл. США.

Кроме того, в течение 2012 года Группа планирует расширение деятельности и запуск новых проектов за счет дополнительных источников финансирования через долговые и долевыми инструментами.

В связи с неопределенностью, которая в настоящее время превалирует на рынках заимствований и капитала, контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, 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 шаги 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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Основы представления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением:

- оценки активов и обязательств в момент приобретения дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»;
- оценки определенных запасов по чистой цене реализации в случае если она меньше первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы»;
- оценки финансовых инструментов по амортизируемой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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.

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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 2010 года, за исключением: а) изменений в учетной политике и представлении финансовой отчетности, описанных в Примечании 2, и б) тех изменений в учетных политиках, которые были вызваны принятием новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (Примечание 3).

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) Limited и Onigomati Investment Limited является доллар США. Функциональной валютой Viceroy Homes Limited и Opin Capital Inc. является канадский доллар. Компании Growth Technologies (Russia) Limited и Onigomati Investment Limited зарегистрированы на Кипре, компании Viceroy Homes Limited и Opin Capital Inc зарегистрированы в Канаде.

Валютой представления отчетности Группы является доллар США, поскольку, по мнению руководства, представление отчетности в долларах США является более удобным 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 совокупном доходе, 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 начало и конец каждого отчетного 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 2011 года и 31 декабря 2010 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 32,20 рубля и 30,48 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг., составили 29,39 рубля и 30,37 рубля за один доллар США, соответственно.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 0,98 канадского доллара и 1,01 канадского доллара за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 и 2010 гг., составили 1,01 канадского доллара и 0,97 канадского доллара 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 или в будущем могут быть конвертированы в доллары США по применяемому обменному курсу или по какому бы то ни было иному обменному курсу.

Пересчет иностранных валют

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ) и Банком Канады на соответствующие отчетные даты. Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей баланса, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибыли или убытков от изменения справедливой стоимости.

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 совокупном доходе, 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.

В 2011 и 2010 годах Группа не имела неконтролирующих долей владения.

Объединение бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу покупки. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долевых инструментов и принятых или понесенных обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств, связанных с выплатой условного вознаграждения, но исключая затраты, связанные с приобретением, например оплату консультационных, юридических, оценочных и иных аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала, затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долговых обязательств, вычитаются из их балансовой стоимости, а все прочие затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретенной компании из общей суммы вознаграждения, уплаченного за приобретенную компанию, неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости доли в приобретенной компании, которая уже была в собственности до момента приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей или убытков после того, как руководство еще раз определит, были ли идентифицированы все приобретенные активы и все принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Неконтролирующие 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 первоначальный учет сделки по объединению бизнеса не завершен на конец отчетного периода, в котором происходит объединение, в консолидированной финансовой 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.

Гудвилл

Гудвилл, возникающий при приобретении, признается в качестве актива и изначально учитывается по первоначальной стоимости, рассчитанной как описано выше. 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.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственную продажу соответствующих активов или обязательств. Это означает, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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 «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются 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 совокупном доходе по мере возникновения.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемой по справедливой стоимости, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая 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 сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	40
Сооружения	10-15
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	7-3

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

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива, и учитывается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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. При этом инвестиционная недвижимость в настоящий момент не используется самой Группой. 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 продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. 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 совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента».

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

- началом реконструкции в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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 только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. 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 совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента».

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.

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 на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом пообъектной идентификации затрат в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах и таунхаусах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

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.

Обесценение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвилла

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

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 единовременно в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает 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 единовременно в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Налогообложение

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

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету, а также доходов и расходов, которые облагаются налогом или подлежат вычету в других периодах. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады, США и Кипра на отчетную дату. Группа осуществляет торговую деятельность и владеет имуществом на территории США.

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 вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- 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 совокупном доходе, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в собственный капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в собственном капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при 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 банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «займы выданные и дебиторская задолженность».

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и текущую цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения.

Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Первоначальное признание и классификация финансовых активов

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает 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.

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.

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 обесценения, 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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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 совокупном доходе 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.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

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.

Выбытие финансовых обязательств

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

Капитализация затрат 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.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов) за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

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

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость и инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента.

Авансы выданные

Авансы выданные отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

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. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как 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

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае приобретения Компанией или ее дочерними компаниями акций Компании, уплаченное вознаграждение, включая любые относящиеся к этой операции прямые затраты за вычетом налога на прибыль, вычитается из общей суммы капитала, причитающегося акционерам Компании, до момента погашения, повторного выпуска или продажи этих акций. При последующей продаже или повторном выпуске таких акций в обращение, полученное вознаграждение, за вычетом прямых дополнительных затрат по сделке и соответствующей суммы налога на прибыль, включается в состав капитала, причитающегося акционерам Компании.

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.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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 совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. 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.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

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.

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 потребуются 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.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Признание выручки

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю, существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

Выручка от реализации каркасно-панельных домов отражается в составе выручки от продажи товаров и признается на момент перехода рисков и выгод, связанных с правом собственности на товары, обычно в момент отгрузки товаров. Если Группа берет на себя обязанность доставить товары до определенного места, выручка признается на момент передачи товаров.

Выручка отражается за вычетом НДС и скидок.

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. Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, 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.

Группа заключает договоры, 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. 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 признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

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 (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуются 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.

Прибыль на акцию

Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

Неопределенные налоговые позиции

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Сегментная информация

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления Группа определила четыре сегмента: земельный банк, жилая недвижимость, каркасно-панельные дома и строительство коммерческих объектов. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, Канады, а также США и Японии (реализация каркасно-панельных домов).

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

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

Корректировки в отчетности

При необходимости сравнительные данные корректируются для приведения в соответствие с представлением результатов текущего года.

Представление выручки от продажи и себестоимости объектов жилой недвижимости, земельных участков и товаров

В 2011 году руководство Группы пересмотрело учетную политику в отношении представления выручки от реализации объектов жилой недвижимости, земельных участков и товаров. Поскольку объекты жилой недвижимости и земельные участки Группы являются однородной совокупностью товарно-материальных запасов в коттеджных поселках Группы, Группа приняла решение представлять выручку от их продажи и, соответственно, себестоимость единой строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе. Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных за 2010 г. в консолидированном отчете о совокупном доходе:

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Статья консолидированного отчета о совокупном доходе (в тысячах долларов США)	2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	2010 г. (сумма после реклассификации)
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	-	102 154	102 154
Выручка от продажи товаров	99 565	(60 458)	39 107
Выручка от продажи земельных участков	41 696	(41 696)	-
Итого	141 261	-	141 261
Себестоимость проданных объектов недвижимости и земельных участков	-	76 488	76 488
Себестоимость проданных товаров	80 820	(42 592)	38 228
Себестоимость проданных земельных участков	33 896	(33 896)	-
Итого	114 716	-	114 716

Реклассификация кредита из долгосрочного в краткосрочный

По состоянию на 31 декабря 2010 года Группа нарушила финансовый ковенант в отношении величины чистых активов по кредитному соглашению с ING Bank N.V., в связи с чем кредит в размере 99 765 тыс. долл. США, представленный в консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2010 года как долгосрочный, необходимо представить как краткосрочный исходя из права кредитора потребовать его немедленного погашения в связи с нарушением финансового ковенанта. В данной консолидированной финансовой отчетности сравнительные данные на 31 декабря 2010 года были скорректированы для отражения данного кредита в составе краткосрочных кредитов и займов.

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США)	31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации)
Долгосрочные кредиты и займы	117 225	(99 765)	17 460
Итого долгосрочные обязательства	221 174	(99 765)	121 409
Краткосрочные кредиты и займы	228 207	99 765	327 972
Итого краткосрочные обязательства	458 997	99 765	558 762

Реклассификация товарно-материальных запасов из внеоборотных активов в оборотные

В консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2010 года Группа отразила товарно-материальные запасы со сроком реализации более одного года в составе внеоборотных активов. В данной консолидированной финансовой отчетности сравнительные данные на 1 января и на 31 декабря 2010 года были скорректированы для отражения товарно-материальных запасов со сроком реализации более одного года в составе оборотных активов, поскольку данные запасы будут реализованы в рамках одного операционного цикла.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря и на 1 января 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США)	31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации)
Внеоборотные активы			
Товарно-материальные запасы	309 646	(309 646)	-
Итого внеоборотные активы	1 457 477	(309 646)	1 147 831
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	-	309 646	309 646
Итого оборотные активы	272 306	309 646	581 952
Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США)	1 января 2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	1 января 2010 г. (сумма после реклассификации)
Внеоборотные активы			
Товарно-материальные запасы	417 483	(417 483)	-
Итого внеоборотные активы	1 969 091	(417 483)	1 551 608
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	-	417 483	417 483
Итого оборотные активы	377 519	417 483	795 002

Представление консолидированного отчета о совокупном доходе

Начиная с 2011 года руководство Группы приняло решение представлять консолидированный отчет о совокупном доходе в виде одного отчета, в котором одновременно отражаются прибыль/(убыток) за период и прочие совокупные прибыли/(убытки).

Реклассификация резерва по переоценке

Группа перенесла резерв по переоценке, относящийся к земельным участкам, классифицированным как товарно-материальные запасы, и сформированный до того, как эти земельные участки были переведены в категорию запасов, на уменьшение непокрытого убытка в составе капитала. В связи с данным изменением Группа скорректировала сопоставимые данные в консолидированном отчете о финансовом положении на 1 января и 31 декабря 2010 года.

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Ниже в таблице приводится влияние данной корректировки на представление сравнительных данных на 31 декабря и на 1 января 2010 года в консолидированном отчете о финансовом положении:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США)	31 декабря 2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	31 декабря 2010 г. (сумма после реклассификации)
Резерв по переоценке	95 680	(95 680)	-
Непокрытый убыток	(887 949)	95 680	(792 269)
Итого	(792 269)	-	(792 269)

Статья консолидированного отчета о финансовом положении (в тысячах долларов США)	1 января 2010 г. (сумма до реклассификации)	Реклассификация	1 января 2010 г. (сумма после реклассификации)
Резерв по переоценке	133 676	(133 676)	-
Непокрытый убыток	(411 749)	133 676	(278 073)
Итого	(278 073)	-	(278 073)

Отражение снижения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2010 года, Группа отразила убыток от снижения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, относящийся к резерву, сформированному в период учета данных объектов в составе товарно-материальных запасов, в составе прочих совокупных убытков в консолидированном отчете о совокупном доходе. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, в связи с описанной выше реклассификацией резерва переоценки, данный убыток отражен в составе прибыли и убытков в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Ниже в таблице приводится влияние корректировки на представление сравнительных данных за 2010 год в консолидированном отчете о совокупном доходе:

Статья консолидированного отчета о совокупном доходе (в тысячах долларов США)	2010 год (сумма до корректировки)	Корректировка	2010 год (сумма после корректировки)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(438 463)	(18 611)	(457 074)
Убыток до налогообложения	(593 590)	(18 611)	(612 201)
Налог на прибыль	83 836	3 722	87 558
Убыток за год	(509 754)	(14 889)	(524 643)
Уменьшение резерва по переоценке от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(18 611)	18 611	-
Отложенный налог на прибыль, относящийся к уменьшению резерва по переоценке при изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	3 722	(3 722)	-
Итого прочие совокупные убытки	(21 114)	14 889	(6 225)
Итого совокупный убыток за год	(530 868)	-	(530 868)

2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 года представлен в данной консолидированной финансовой отчетности в результате описанных выше изменений в представлении информации. Требование о представлении дополнительного входящего отчета о финансовом положении в том случае, когда компания выполняет корректировки или реклассификацию, включает и требование к представлению дополнительной информации в соответствующих примечаниях. Руководство Группы рассмотрело существенность этого вопроса и пришло к выводу, что для Группы достаточно представлять такую информацию только в тех примечаниях, на которые выполненная корректировка или реклассификация оказала воздействие, и указать в консолидированной финансовой отчетности, что на остальные примечания выполненная корректировка или реклассификация не оказала воздействие. Таким образом, отсутствие примечаний, относящихся к консолидированному отчету о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 года, по мнению руководства, не является существенным.

Корректировки, выполненные в консолидированном отчете о финансовом положении, оказали воздействие на информацию, представленную в примечаниях 8 и 17, но не оказали воздействия на прочие статьи консолидированного отчета о финансовом положении и раскрытие информации в соответствующих примечаниях.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Стандарты и интерпретации, вступившие в силу в отчетном году

В отчетном периоде Группа начала применять все новые Международные стандарты финансовой отчетности («МСФО») и интерпретации («ПКИ»), 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 2011 года.

Изменение к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (выпущено в ноябре 2009 года и применяется к годовым периодам, начинающимся 1 января 2011 года или после указанной даты). МСФО 24 был пересмотрен в 2009 году, в результате чего: (а) было упрощено определение связанной стороны и уточнено его значение, а также устранены противоречия в определении и (б) для государственных компаний было предусмотрено частичное освобождение от выполнения требований к предоставлению информации. Данные изменения не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года). Усовершенствования представляют собой сочетание изменений по существу и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее применявшимися стандартами учета используется как условно рассчитанная стоимость статьи основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) неконтролирующей доли участия, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях, в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS) 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности и экономической ситуации, оказывающие воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренная интерпретация ПКИ 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Вышеуказанные изменения в части МСФО (IFRS) 7 отразились в дополнительных и пересмотренных раскрытиях, но не имели существенного влияния на оценку или признание операций, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности. Прочие изменения не оказали влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

ПКИ 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами» В этой Интерпретации приводятся пояснения в отношении учета ситуаций, когда компания пересматривает в ходе переговоров условия своего долга, в результате чего ее обязательства погашаются путем выпуска должником собственных долевого инструментов для кредитора. В прибыли или убытке за год признается прибыль или убыток по результатам сравнения справедливой стоимости долевого инструмента с балансовой стоимостью долга. Данная Интерпретация не оказала влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Выпущенные стандарты и интерпретации, еще не вступившие в силу

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

Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО	Применимы к годовым периодам, начиная или позднее
<p><i>Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»</i> Изменение касается порядка отражения статей прочего совокупного дохода в отчете о совокупном доходе. Согласно новому порядку необходимо подразделять статьи прочего совокупного дохода на две категории, исходя из того, могут ли эти статьи быть перенесены в отчет о прибылях и убытках в будущем</p>	1 июля 2012 года
<p><i>Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» - Возмещение балансовой стоимости базового актива</i> Данное изменение предусматривает введение опровержимого допущения о том, что стоимость инвестиционной недвижимости, учитываемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продаж. Это допущение опровергается в отношении инвестиционной недвижимости, владение которой осуществляется в рамках бизнес-модели, направленной на получение практически всех экономических выгод в результате использования, а не продажи инвестиционной недвижимости</p>	1 января 2012 года
<p><i>Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»</i> Касаются порядка признания и измерения расходов по пенсионному плану с установленными выплатами и выходных пособий, а также меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам</p>	1 января 2013 года
<p><i>Пересмотренный МСФО (IAS) 27 «Индивидуальная финансовая отчетность»</i> Целью данного МСФО становится рассмотрение требований к учету и раскрытиям для инвестиций в дочерние предприятия, совместные и аффилированные предприятия при подготовке индивидуальной финансовой отчетности. Руководство по определению контроля и составлению консолидированной финансовой отчетности заменяется введением МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»</p>	1 января 2013 года
<p><i>Пересмотренный МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия»</i> Изменение касается включения порядка учета совместных предприятий с использованием метода долевого участия в состав МСФО (IAS) 28, т.к. данный метод применяется и для совместных предприятий и для ассоциированных предприятий</p>	1 января 2013 года
<p><i>Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств - Изменение к МСФО (IAS) 32</i> Данное изменение вводит руководство по применению МСФО (IAS) 32 с целью устранения противоречий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает разъяснение значения требования «в настоящее время имеет законодательно установленное право на зачет» и того, что некоторые системы с расчетом на валовой основе могут считаться эквивалентными системам с расчетом на нетто основе.</p>	1 января 2014 года

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО	Применимы к годовым периодам, начиная или позднее
<p><i>МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – классификация и оценка</i> МСФО (IFRS) 9 был выпущен в ноябре 2009 года и заменил те части МСФО (IAS) 39, которые касались классификации и оценки финансовых активов. Дополнительные изменения были внесены в МСФО (IFRS) 9 в октябре 2010 г. в отношении классификации и оценки финансовых обязательств, и в декабре 2011 года в отношении следующих изменений: (i) вступления МСФО (IFRS) 9 в силу с годовых периодов, начинающихся 1 января 2015 года или после этой даты и (ii) добавления требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 9. Его основные отличия от МСФО (IAS) 39:</p> <ul style="list-style-type: none"> По методам оценки финансовые активы разделяются на две группы: активы, которые впоследствии оцениваются по справедливой стоимости, и активы, которые впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели, применяемой компанией для управления своими финансовыми инструментами, и от договорных характеристик денежных потоков, связанных с инструментом. Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков, и (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Все долевые инструменты должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться через счет прибылей и убытков. Для остальных долевых инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нерезализованной и резализованной прибыли и убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. При этом перенос прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в состав прибыли или убытка не предусматривается. Выбор может осуществляться в отношении каждого отдельного инструмента. Дивиденды представляются в составе прибыли или убытка в той мере, в которой они представляют собой доход на инвестиции. 	1 января 2015 года
<p><i>МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»</i> Вносит изменения в определение контроля на основе применения одинаковых критериев ко всем компаниям.</p>	1 января 2013 года
<p><i>МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности»</i> Благодаря изменениям в определениях количество видов совместной деятельности сократилось до двух: совместные операции и совместные предприятия. Для совместных предприятий отменена существовавшая ранее возможность учета по методу пропорциональной консолидации. Участники совместного предприятия обязаны применять метод долевого участия.</p>	1 января 2013 года

3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, выпущенные КМСФО	Применимы к годовым периодам, начиная или позднее
<p><i>МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»</i> Требует раскрытия информации, которая поможет пользователям отчетности оценить характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия в дочерних и ассоциированных компаниях, соглашениях о совместной деятельности и неконсолидируемых структурированных компаниях.</p> <p>Для соответствия новым требованиям компании должны раскрывать следующее: существенные суждения и допущения при определении контроля, совместного контроля или значительного влияния на другие компании, развернутые раскрытия в отношении доли, не обеспечивающей контроля, в деятельности и в денежных потоках группы, обобщенная информация о дочерних компаниях с существенными долями участия, не обеспечивающими контроля и детальные раскрытия информации в отношении неконсолидируемых структурированных компаний.</p>	1 января 2013 года
<p><i>МСФО (IFRS) 13 «Оценка по справедливой стоимости»</i> Направлен на улучшение сопоставимости и повышение качества раскрытия информации о справедливой стоимости, так как требует применения единого для МСФО определения справедливой стоимости, требований по раскрытию информации и источников измерения справедливой стоимости.</p>	1 января 2013 года
<p><i>Раскрытие – Передача финансовых активов – Изменения к МСФО (IFRS) 7</i> Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, которые были переданы контрагенту, но остались на балансе компании, следующей информации: характер, балансовая стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и соответствующим финансовым обязательством. В том случае, если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания пользователем размера такого риска.</p>	1 июля 2011 года
<p><i>Раскрытие – Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Изменение к МСФО (IFRS) 7</i> Данное изменение требует раскрытия, которое позволит пользователям финансовой отчетности компании оценить воздействие или потенциальное воздействие соглашений о взаимозачете, включая права на зачет.</p>	1 января 2013 года

Группа не приняла досрочно данные новые и пересмотренные стандарты. Влияние применения данных стандартов на подготовку консолидированной финансовой отчетности за будущие периоды в настоящий момент оценивается руководством.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы 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 Группой 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.

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 применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Балансовая стоимость активов Группы, учитываемых по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года, следующая:

	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	932 131	874 294
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 7)	-	50 000

Определение руководством справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (полностью представленной земельными участками), включенная в консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов, является результатом оценки руководства. Группа привлекла независимого оценщика для оценки своих земельных активов с использованием метода сравнительных продаж. По результатам анализа отчета независимого оценщика руководство Группы пересмотрело определенные ключевые допущения с использованием аналогичной модели в связи со значительной неопределенностью, связанной с оценкой сроков поступления будущих денежных потоков от реализации данных земельных участков. Данные изменения отражают более продолжительный период продаж земельных активов и более медленные темпы роста будущих цен продаж, что привело к корректировке оценки земельных участков, рассчитанной независимым оценщиком, в сторону понижения.

Руководство использовало следующие ключевые допущения в своем анализе:

Допущение	31 декабря 2011 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	11% - 23%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2012 - 2026
Цена продажи земельных участков в 2012 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	284 - 49 500
Прогнозируемый рост цены продажи	6% - 8% в 2012 - 2018 гг., далее снижение до 3% (Одинцовский район – остается на уровне 4%)

Допущение	31 декабря 2010 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	14%-20%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2011-2025
Цена продажи земельных участков в 2011 году, долл. США за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	296-52 000
Прогнозируемых рост цены продажи	7% в 2012-2013 гг., далее снижение до 2%

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений: увеличение и уменьшение цены продажи на 5%, изменение ставки дисконтирования на один процентный пункт, а также увеличение длительности периода продажи на 1 год. Если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 5%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 52 838 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 50 680 тыс. долл. США). Если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 111 805 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 105 272 тыс. долл. США). Если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на один процент, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 47 490 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 47 683 тыс. долл. США).

Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента основывается на доходном методе. В соответствии с этим методом, справедливая 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 содержанию недвижимости 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 Группы по состоянию на 31 декабря 2010 года, является результатом оценки руководством стоимости потенциальной продажи данного объекта. В 2011 году данный объект был реализован (Примечание 7).

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2010 года рынок недвижимости в Москве стабилизировался в отношении арендных ставок и спроса. В течение 2011 года наблюдалось улучшение на рынке недвижимости. Доступ к финансированию оставался ограниченным. В настоящее время продолжает существовать значительная неопределенность, особенно в отношении земельного банка Группы, для которого нет активного рынка.

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, 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 и коттеджей 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 по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг., руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2011 года цены продажи выросли или снизились на 5%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 6 223 тыс. долл. США или уменьшилась бы на 7 841 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: увеличилась бы на 3 274 тыс. долл. США или уменьшилась бы на 3 597 тыс. долл. США), соответственно.

Признание выручки по договорам на строительство коттеджей

Группа оперирует значительным количеством договоров на строительство в отношении строительства коттеджей. Для определения того, признавать ли выручку по таким договорам как выручку по договорам на строительство или выручку от реализации товаров, руководство проанализировало такой критерий, как возможность клиента влиять на конструктивные особенности коттеджа, и определило, что такая возможность имеется у клиента при заключении договора до определенной стадии строительства. Данный порог был определен на уровне 70%-ной степени завершенности объекта. Таким образом, в случае, если договор заключается до достижения уровня 70%-ной готовности коттеджа, то такой договор классифицируется как договор на строительство (МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»), и выручка и себестоимость по нему признаются по мере завершенности. Если же договор заключается после достижения уровня 70%-ной готовности объекта, то МСФО (IAS) 11 к нему не применяется, а применяется МСФО (IAS) 18 «Выручка».

В случае, если договор классифицирован как договор на строительство, определение результата исполнения договора требует оценки затрат, необходимых 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 в части оценки вероятности исполнения договора на строительство. Для того, чтобы провести указанную оценку окончательного результата по договорам на строительство, руководство провело анализ исполнения договоров в прошлом, включая уровень расторжений договоров в прошлом и исход исков, возникавших в связи с задержкой исполнения договоров. Оно также оценило ситуацию в отношении исков, возникших после отчетной даты.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы руководство убедилось, что выручка и прибыль по таким договорам в отчетном периоде были признаны корректно.

Признание выручки от реализации земельных участков, готовых коттеджей, таунхаусов и квартир

Группа определяет момент признания выручки по земельным участкам, готовым коттеджам, таунхаусам и квартирам в коттеджных поселках исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

Обесценение основных средств

Анализ обесценения основных средств требует оценки стоимости использования актива или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток. При оценке стоимости использования применялось дисконтирование ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу. По состоянию на 31 декабря 2011 года признаков обесценения основных средств не наблюдалось. Ставка дисконтирования составила 15% по состоянию на 31 декабря 2010 г. В 2010 году Группа признала убыток от обесценения основных средств в размере 8 361 тыс. долл. США.

Определение обесценения основных средств включает в себя оценку причин, времени и суммы обесценения. Обесценение может быть связано с такими факторами, 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 возмещаемой стоимости 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.

Резервы по искам

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов включен резерв по искам в размере 4 255 тыс. долл. США и 7 247 тыс. долл. США, соответственно. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. 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.

4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

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 пени, 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 ранние периоды.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать все или часть отложенных налоговых активов. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию 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, финансовые результаты 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 совокупном доходе.

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 Основные средства

	Земля и здания	Сооруже- ния	Транс- порт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>(в тысячах долларов США)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2010 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 30)	-	(52)	(417)	(259)	(1 077)	(1 805)
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(12)	-	-	-	-	(12)
Перевод в состав товарно-материальных запасов	-	-	-	-	(76)	(76)
Эффект пересчета валют	905	48	1 020	20	(41)	1 952
Остаток на 31 декабря 2010 года	21 593	1 372	19 338	2 273	5 411	49 987
Поступления	189	77	436	393	2 803	3 898
Ввод объектов основных средств в эксплуатацию	-	-	-	2	(2)	-
Перевод в состав инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	(4 561)	-	-	-	-	(4 561)
Выбытия	(4 434)	(222)	(324)	(5)	(453)	(5 438)
Эффект пересчета валют	(99)	(39)	(452)	(129)	(486)	(1 205)
Остаток на 31 декабря 2011 года	12 688	1 188	18 998	2 534	7 273	42 681
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2010 года	1 210	1 799	10 233	1 734	2 703	17 679
Начисление за год	602	203	2 614	449	-	3 868
Признание убытка от обесценения основных средств	-	-	6 151	-	2 210	8 361
Выбытия	-	(1 250)	(446)	(366)	(1 161)	(3 223)
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 30)	-	(52)	(338)	(231)	(1 077)	(1 698)
Эффект пересчета валют	90	26	815	40	(22)	949
Остаток на 31 декабря 2010 года	1 902	726	19 029	1 626	2 653	25 936
Начисление за год	630	244	260	421	-	1 555
Выбытия	(544)	(133)	(315)	(5)	(453)	(1 450)
Эффект пересчета валют	(43)	(25)	(423)	(97)	(102)	(690)
Остаток на 31 декабря 2011 года	1 945	812	18 551	1 945	2 098	25 351
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2010 года	19 691	646	309	647	2 758	24 051
На 31 декабря 2011 года	10 743	376	447	589	5 175	17 330

По состоянию на 31 декабря 2011 года основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

В 2011 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства в размере 308 тыс. долл. США (2010 г.: 0).

5 Основные средства (продолжение)

В 2011 году Группой не было выявлено признаков обесценения основных средств.

В 2010 году Группа провела анализ возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость основных средств была определена на основании их стоимости использования. В результате данного анализа Группой был признан убыток от обесценения основных средств в размере 8 361 тыс. долл. США. Часть данного убытка в размере 6 151 тыс. долл. США относилась к зданиям и сооружениям, находящимся в собственности Группы и расположенным в Канаде. Данные объекты относятся к сегменту «Каркасно-панельные дома». Их стоимость использования была определена посредством определения будущих денежных потоков с применением ставки дисконтирования 15%. Оставшаяся часть убытка от обесценения в размере 2 210 тыс. долл. США относилась к расходам коммерческого строительного проекта, полностью обесцененного.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	874 294	1 272 899
Поступления	599	78 178
Перевод из состава основных средств	4 561	12
Выбытия	(1 093)	(28 298)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	110 444	(443 539)
Эффект пересчета валют	(56 674)	(4 958)
Остаток на 31 декабря	932 131	874 294

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2011 года		31 декабря 2010 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. долл. США	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. долл. США	
Клинский р-н, Московская область	10 676	261 520	10 676	262 300	с/х, ООТ
Мытищинский р-н, Московская область	1 124	297 015	1 110	228 410	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	7 488	276 802	7 513	292 020	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	3 986	10 050	3 986	8 730	с/х, ИЖС
Кашинский р-н, Тверская область	7 975	34 328	7 975	27 965	с/х
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	3 176	3 635	3 003	с/х
Одинцовский р-н, Московская область	30	45 700	30	48 657	ИЖС, МЖС
Суздальский р-н, Владимирская область	611	1 191	611	1 097	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	2 848	2 349	2 848	2 112	с/х
Итого	38 373	932 131	38 384	874 294	

с/х – сельскохозяйственного назначения;
 ООТ – особо охраняемые территории;
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 249 385 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 135 455 тыс. долл. США) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2011 года Группа понесла операционные расходы в размере 622 тыс. долл. США (2010 г.: 1 223 тыс. долл. США), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В течение 2011 года Группа продала 3 га земли в Мытищинском районе и передала в безвозмездное пользование физическим лицам 25 га земли в Дмитровском районе. Общий убыток от данных операций составил 839 тыс. долл. США. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента.

В течение 2010 года Группа продала 836 га земли стоимостью 28 219 тыс.долл.США в Дмитровском районе связанной стороне и 29 га земли стоимостью 79 тыс.долл.США в Мытищинском районе третьей стороне. Прибыль от продажи третьей стороне составила 311 тыс.долл.США. Убыток от продажи земель связанной стороне составил 27 348 тыс.долл.США (Примечание 30).

7 Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	50 000	53 300
Поступления	155	10 631
Выбытие	(51 616)	-
Изменение справедливой стоимости	-	(13 535)
Эффект пересчета валют	1 461	(396)
Остаток на 31 декабря	-	50 000

Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

В сентябре 2011 года из состава инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента выбыл единственный проект – торгово-развлекательный комплекс «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина». Данный объект был реализован третьей стороне за 50 000 тыс. долл. США. Убыток от реализации данного объекта составил 1 616 тыс. долл. США.

8 Товарно-материальные запасы

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	158 902	189 331
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	96 414	104 833
Инфраструктура (в)	25 622	15 482
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года	280 938	309 646
Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	25 210	41 322
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	24 350	45 855
Инфраструктура (в)	1 141	10 576
Готовая продукция (г)	30 813	101 196
Прочие товарно-материальные запасы	3 138	5 093
Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года	84 652	204 042
Итого товарно-материальные запасы	365 590	513 688

8 Товарно-материальные запасы (продолжение)

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

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
По себестоимости	291 848	437 142
По чистой цене реализации	73 742	76 546
Итого	365 590	513 688

В течение 2011 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 19 954 тыс. долл. США (2010 год: 3 757 тыс. долл. США).

В 2011 году Группа признала снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 39 851 тыс. долл. США (2010 год: 43 326 тыс. долл. США). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2011 г. составил 54 823 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 43 173 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2011 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 86 224 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 151 137 тыс. долл. США) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

(а) 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 договорам строительства; и
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда.

(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

(в) Инфраструктура

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

(г) Готовая продукция

Готовая продукция представлена коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

9 Инвестиции, удерживаемые до погашения

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Банковские векселя, не просроченные и не обесцененные (рейтинг Standard&Poor's RUA+)	9 523	-
Итого инвестиции, удерживаемые до погашения	9 523	-

10 Авансы выданные

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Авансы выданные	23 897	21 674
За вычетом резерва под обесценение	(8 093)	(3 071)
Итого	15 804	18 603

Движение резерва под обесценение авансов выданных за отчетный период представлено следующим образом:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Остаток на 1 января	3 071	7 898
Начисление резерва в течение года	7 053	3 082
Списание безнадежной задолженности	(1 356)	-
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 30)	-	(7 749)
Эффект пересчета валют	(675)	(160)
Остаток на 31 декабря	8 093	3 071

Начисление резерва под обесценение авансов выданных учтено в составе прочих расходов (Примечание 28).

11 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 22)	13 999	27 881
Дебиторская задолженность по основной деятельности	3 793	2 448
Прочая дебиторская задолженность	886	508
Резерв по сомнительной задолженности	(143)	(97)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	18 535	30 740
Налог на добавленную стоимость к возмещению	1 345	1 871
Авансовые платежи по налогу на прибыль	1 050	4 023
Расходы будущих периодов	311	736
Авансовые платежи по прочим налогам	725	175
Итого дебиторская задолженность	21 966	37 545

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству на 31 декабря 2011-2010 г. г.:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
<i>Не просроченные и не обесцененные суммы</i>	18 087	30 740
Итого не просроченные и не обесцененные суммы	18 087	30 740
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	286	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	162	-
Итого просроченные, но не обесцененные суммы	448	-
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	97
- с задержкой платежа свыше 360 дней	143	-
Итого просроченные и обесцененные суммы	143	97
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(143)	(97)
Итого финансовых активов в составе дебиторской задолженности	18 535	30 740

По состоянию на 31 декабря 2011 года дебиторская задолженность в размере 18 087 тыс. долл. США (на 31 декабря 2010 года – 30 740 тыс. долл. США) не была просрочена или обесценена, в отношении ее ранее не отмечалось случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. Группа оценивает данных дебиторов как достаточно надежных.

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 34.

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности эквивалентна их балансовой стоимости.

12 Займы выданные

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Займы выданные (без рейтинга)	3.0%-11%	Долл. США, Рубли РФ	8 867	-
Итого займы выданные			8 867	-

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	16 924	7 479
Рублевые счета в банках	2 763	2 220
Валютные счета в банках	1 784	2 407
Касса	4	10
Итого денежные средства и их эквиваленты	21 475	12 116

По состоянию на 31 декабря 2011 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4,25-5,5% годовых сроком не позднее 1 февраля 2012 года (31 декабря 2010 г.: под 2,7% годовых сроком на 16 дней).

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года		31 декабря 2010 года	
	Остатки на банковских счетах до востребования	Срочные депозиты	Остатки на банковских счетах до востребования	Срочные депозиты
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг Standard&Poor's RUAA+	1 949	10 915	1 440	5 000
- рейтинг рейтингового агентства Эксперт РА А(позитивный)	-	6 009	-	-
- без рейтинга	2 598	-	3 187	2 479
Итого эквиваленты денежных средств	4 547	16 924	4 627	7 479

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости существенным образом.

14 Уставный капитал

	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Количество обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, разрешенных к выпуску, штук	25 280 221	17 180 000
В том числе:		
Количество собственных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, выкупленных у акционеров, штук	59 428	-

Изменения в уставном капитале (в тысячах долларов США)

Размещенные и полностью оплаченные обыкновенные акции

На 1 января и 31 декабря 2010 года: 15 280 221 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая 570 570

Выкуп собственных акций у акционеров: 59 428 обыкновенных акций (1 903)

На 31 декабря 2011 года: 15 220 793 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая 568 667

В сентябре 2011 года внеочередное собрание акционеров Компании приняло решение об уменьшении уставного капитала Компании путем приобретения Компанией части акций для поддержания стоимости акций. Цена приобретения была определена исходя из рыночной стоимости в размере 955,65 рублей за одну именную обыкновенную акцию. В результате данной операции было выкуплено 59 428 собственных акций.

15 Добавочный капитал

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Эмиссионный доход от выпуска акций	1 916 947	1 916 947
Доход от выкупа собственных акций	84	-
Услуги андеррайтеров	(25 280)	(25 280)
Юридические и консультационные услуги	(4 253)	(4 253)
Итого добавочный капитал	1 887 498	1 887 414

В 2010 году резерв под программу дополнительного вознаграждения руководства, определяемого на основе стоимости акций, относящийся к прошлым периодам, в сумме 10 447 тыс. долл. США был переведен из добавочного капитала в состав непокрытого убытка.

16 Налог на прибыль

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Расход/(доход) по отложенному налогу на прибыль	18 768	(95 142)
Текущие расходы по налогу на прибыль	13 968	7 584
Итого расход / (доход) по налогу на прибыль	32 736	(87 558)

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	2011 год	2010 год
Российская Федерация	20%	20%
Кипр	10%	10%
США	35%	35%
Канада	26,5%	29%

Группа рассчитывает налог на прибыль 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 2011 и 2010 годов, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Прибыль / (убыток) до налогообложения	65 172	(612 201)
Налог по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	13 035	(122 440)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	3 761	2 694
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу:		
• курсовые разницы	2 173	1 847
• расходы, не принимаемые к вычету, при продаже доли в уставном капитале	2 419	652
• внутригрупповые операции	1 923	22 071
• убыток по договорам на строительство	3 438	65
• проценты за пользование кредитными средствами	1 430	-
• прочие	4 557	7 553
Расход / (доход) по налогу на прибыль	32 736	(87 558)

16 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже :

	31 декабря 2010 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Курсовая разница	31 декабря 2011 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
Отложенные налоговые активы				
Основные средства	804	157	(50)	911
Инвестиционная недвижимость	108 232	(22 280)	(3 870)	82 082
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	3 710	(3 848)	138	-
Перенесенные убытки прошлых лет	4 726	1 392	(383)	5 735
Дебиторская задолженность	3 460	1 838	(352)	4 946
Итого отложенные налоговые активы	120 932	(22 741)	(4 517)	93 674
Отложенные налоговые обязательства				
Товарно-материальные запасы	(27 607)	4 269	1 172	(22 166)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(1 391)	(296)	101	(1 586)
Итого отложенные налоговые обязательства	(28 998)	3 973	1 273	(23 752)
Чистый отложенный налоговый актив	91 934	(18 768)	(3 244)	69 922
Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:				
Отложенный налоговый актив	195 883			181 213
Отложенное налоговое обязательство	(103 949)			(111 291)
Чистый отложенный налоговый актив	91 934			69 922

16 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2010 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних компаний	Отнесено на прочий совокупный доход	31 декабря 2010 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>					
Отложенные налоговые активы:					
Основные средства	579	241	9	(25)	804
Инвестиционная недвижимость	24 374	85 050	-	(1 192)	108 232
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	1 045	2 704	-	(39)	3 710
Перенесенные убытки прошлых лет	22 714	(20 743)	2 558	197	4 726
Дебиторская задолженность	-	3 460	-	-	3 460
Кредиторская задолженность	89	(107)	(1)	19	-
Итого отложенные налоговые активы	48 801	70 605	2 566	(1 040)	120 932
Отложенные налоговые обязательства					
Товарно-материальные запасы	(57 886)	25 095	4 993	191	(27 607)
Дебиторская задолженность	(1 353)	833	556	(36)	-
Кредиторская задолженность	-	(1 391)	-	-	(1 391)
Итого отложенные налоговые обязательства	(59 239)	24 537	5 549	155	(28 998)
Чистое отложенное налоговое (обязательство)/актив	(10 438)	95 142	8 115	(885)	91 934
Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:					
Отложенный налоговый актив	127 366				195 883
Отложенное налоговое обязательство	(137 804)				(103 949)
Чистое отложенное налоговое (обязательство)/актив	(10 438)				91 934

Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды

У Группы существуют признанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 5 735 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 4 726 тыс. долл. США). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>		
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2011 г.	-	3 659
31 декабря 2012 г.	-	-
31 декабря 2013 г.	-	-
31 декабря 2014 г.	-	-
31 декабря 2015 г.	-	-
31 декабря 2016 г.	4 787	5 328
31 декабря 2017 г.	986	433
После 31 декабря 2017 г.	22 902	16 885
Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	28 675	26 305

16 Налог на прибыль (продолжение)

У Группы также существуют непризнанные потенциальные отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 3 935 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 4 485 тыс. долл. США).

Отложенное налогообложение в отношении дочерних компаний

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 143 687 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 145 573 тыс. долл. США), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года	1 января 2010 года
Долгосрочные банковские кредиты	31 070	17 460	233 191
Долгосрочные займы	-	-	67 016
Итого долгосрочные кредиты и займы полученные	31 070	17 460	300 207
Краткосрочные банковские кредиты	203 632	270 154	94 330
Краткосрочные займы	82 653	57 818	7 747
Итого краткосрочные кредиты и займы полученные	286 285	327 972	102 077
Итого кредиты и займы	317 355	345 432	402 284

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 34. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 35.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2011 года варьировались от 12,4% до 14% (в 2010 году рублевые банковские кредиты не привлекались). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2011 года варьировались от 9% до 11% (2010 год: от 9,75% до 11%). Плавающая процентная ставка по валютным банковским кредитам в течение 2011 года варьировалась от Libor плюс 8% до Libor плюс 10% (2010 год: Libor плюс 10%).

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2011 года составила 15% (в 2010 году процентные ставки варьировались от 12% до 15%). В течение 2010 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам составила 18%.

В 2011 году в результате реструктуризации кредитного портфеля Группа понесла дополнительные расходы в размере 10 % от всего кредитного портфеля по состоянию на 31.12.2011, связанные с получением кредитных средств. Данные расходы были вычтены из основной суммы долговых обязательств и амортизируются в течение срока данных долговых обязательств. Данная операция существенным образом повлияла на эффективную процентную ставку. Причиной вышеуказанной операции явился дефицит ликвидности на рынке заимствований в тот период, когда Группа привлекла данные кредитные средства.

По состоянию на 31 декабря 2011 года долгосрочный кредит в размере 103 121 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 99 765 тыс. долл. США) был реклассифицирован в состав краткосрочных кредитов в связи с несоблюдением финансовых ковенантов. После отчетной даты данное несоблюдение было устранено в связи с проведением реструктуризации в целях погашения данного кредита (Примечание 36).

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 249 385 тыс. долл. США (2010 год: 135 455 тыс. долл. США) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2011 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 86 224 тыс. долл. США (2010 год: 151 137 тыс. долл. США) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 8).

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

По состоянию на 31 декабря 2011 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 7 122 тыс. долл. США (2010 год: ноль).

18 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	11 475	19 637
Задолженность по финансовой аренде	699	-
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	18 502	20 949
Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	30 676	40 586
Прочая кредиторская задолженность	125	-
Авансы полученные	2 894	6 621
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	681	151
Прочие обязательства по договорам на строительство	8 514	-
Итого кредиторская задолженность	42 890	47 358

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 34. По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости.

19 Резервы

<i>(в тысячах долларов США)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие резервы	Итого
Остаток на 31 декабря 2009 года	-	-	-	-
Создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	7 272	-	-	7 272
Эффект пересчета валют	(25)	-	-	(25)
Остаток на 31 декабря 2010 года	7 247	-	-	7 247
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(1 608)	3 992	1 439	3 823
Использование резерва	(1 246)	-	-	(1 246)
Эффект пересчета валют	(138)	(348)	(125)	(611)
Остаток на 31 декабря 2011 года	4 255	3 644	1 314	9 213

19 Резервы (продолжение)**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2011 года сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство истекли. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных коттеджей, таунхаусов и квартир. Резерв в сумме 3 644 тыс. долл. США был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2011 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Остаток по состоянию на 31 декабря 2011 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2016 г.

20 Авансы, полученные от покупателей

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента	62 339	150 472
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, по договорам на строительство (Примечание 22)	5 383	16 186
Итого авансы, полученные от покупателей	67 722	166 658

21 Текущие налоговые обязательства

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Текущие обязательства по налогу на прибыль	7 441	1 874
Прочие налоги к уплате	1 803	7 653
Итого текущие налоговые обязательства	9 244	9 527

22 Договоры на строительство

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	80 954	92 684
За вычетом промежуточных счетов	(80 852)	(80 989)
Итого	102	11 695
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 11)	13 999	27 881
Авансы, полученные по договорам на строительство, включенные в состав авансов, полученных от покупателей за товарно-материальные запасы (Примечание 20)	(5 383)	(16 186)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 18)	(8,514)	-
Итого	102	11 695

22 Договоры на строительство (продолжение)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Выручка по договорам на строительство коттеджей		
Признание выручки по проценту завершенности	1 449	10 632
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(10 074)	(31 395)
Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание выручки по проценту завершенности	8 685	27 792
Выручка по договорам на строительство	60	7 029
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(1 425)	(8 296)
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	2 430	18 671
Признание выявленного убытка	(756)	-
Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(9 458)	(27 505)
Признание выявленного убытка	(11 531)	(3 359)
Себестоимость по договорам на строительство	(20 740)	(20 489)

24 Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Коттеджи и земельные участки	95 298	61 259
Таунхаусы	72 763	37 292
Квартиры	55 627	3 603
Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	223 688	102 154

25 Себестоимость реализации

Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков включает:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Услуги подрядных организаций	105 922	40 678
Стоимость земельных участков	33 077	33 896
Косвенные расходы	7 026	1 883
Капитализированные проценты по кредитам и займам	1 176	31
Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	147 201	76 488

Себестоимость проданных товаров включает:

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Стоимость материалов	20 138	19 313
Заработная плата	8 736	8 851
Амортизация	1 388	2 926
Прочие расходы	8 401	7 138
Итого себестоимость проданных товаров	38 663	38 228

26 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Заработная плата	13 556	8 071
Расходы на рекламу	3 410	1 396
Расходы на аренду	2 167	1 488
Консультационные услуги	1 889	1 422
Земельный налог и налог на имущество	1 764	2 876
Страховые взносы в пенсионный фонд	844	421
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	881	644
Прочие расходы	9 680	9 952
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	34 191	26 270

27 Финансовые расходы

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Проценты по банковским кредитам	36 236	33 368
Проценты по прочим займам	4 633	9 401
За минусом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 8) и основных средств (Примечание 5)	(20 262)	(3 757)
Итого финансовые расходы	20 607	39 012

28 Прочие расходы

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Обесценение авансов выданных и списание дебиторской задолженности	7 498	4 217
Прочие резервы (Примечание 19)	1 439	-
Убыток от выбытия основных средств	891	-
Списание невозмещаемого НДС	393	13 857
Штрафы уплаченные	253	1 852
Благотворительные взносы	217	-
Резерв по искам (Примечание 19)	-	7 272
Убыток от выбытия прочих активов	-	657
Прочие расходы	525	5 361
Итого прочие расходы	11 216	33 216

29 Прибыль на одну акцию

Расчет базовой и разводненной прибыли на акцию основан на следующих данных:

	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль/ (убыток) за период (тыс. долл. США)	Прибыль/ (убыток) на акцию (тыс. долл. США)
Базовая и разводненная прибыль на акцию			
За год, закончившийся 31 декабря 2011 года	15 274 284	32 436	2.12
За год, закончившийся 31 декабря 2010 года	15 280 221	(524 643)	(34.33)

30 Выбытие дочерних предприятий

В сентябре 2011 года Группа продала дочернее предприятие ООО «Марьино Роща Плаза» за 50 000 тыс. долл. США. Данная дочерняя компания владела строящимся объектом «ЦКИД им. А.И. Райкина», классифицируемым как инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента, и по сути эта сделка представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента (Примечание 7).

В течение 2010 года выбыли 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.

30 Выбытие дочерних предприятий (продолжение)

Активы и обязательства выбывших в 2010 году дочерних предприятий на дату продажи и расчет прибыли от их выбытия представлены следующим образом:

(в тысячах долларов США)

Активы	
Гудвилл	504
Основные средства (Примечание 5)	107
Нематериальные активы	3
Отложенные налоговые активы (Примечание 16)	23
Товарно-материальные запасы	34 942
Налог на добавленную стоимость к возмещению	991
Дебиторская задолженность по основной деятельности	407
Прочая дебиторская задолженность	4 783
Займы, выданные третьим сторонам	1 830
Денежные средства и их эквиваленты	1 666
Итого активы	45 256
Обязательства	
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 16)	8 138
Краткосрочные кредиты и займы	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	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:

(в тысячах долларов США)

Денежные средства полученные	32 440
Минус: денежные средства на балансе выбывших предприятий	(1 666)
Чистое поступление денежных средств от продажи дочерних компаний	30 774

В октябре 2010 года Группа продала дочернее предприятие ООО «Лукус» за 871 тыс. долларов США. Данная дочерняя компания владела земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и по сути эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости (Примечание 6).

31 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) 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.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг. представлена ниже:

	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем	Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем
<i>(в тысячах долларов США)</i>		
Краткосрочные кредиты и займы полученные	25 130	21 656
Денежные средства и их эквиваленты	6 008	-

В течение 2011-2010 годов Группа имела заем от связанной стороны, привлеченный под 15% годовых в долларах США с капитализацией процентов. В 2011 году Группа разместила депозит в банке, являющемся связанной стороной, в долларах США под 4,5% годовых на срок до 1 февраля 2012 года.

Операции со связанными сторонами в течение 2011 и 2010 гг. представлены ниже:

	2011 год		2010 год	
	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
Выручка по договорам на строительство	-	-	-	523
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	-	-	1 954	53
Выручка от оказания прочих услуг	-	-	1 435	-
Процентные доходы	69	-	-	-
Финансовые расходы	(3 478)	-	(1 673)	-
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	-	-	(27 348)	-
Прибыль от выбытия дочерних предприятий (Примечание 30)	-	-	10 682	-
Вознаграждение ключевого управленческого персонала				
Заработная плата и соответствующие налоги	-	2 220	-	985
Выплаты по расторжению трудового договора	-	63	-	38
Страхование	-	10	-	26
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала		2 293		1 049

32 Сегментная информация

Продукты и услуги – источники получения дохода по сегментам

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные 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 четыре операционных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- жилая недвижимость (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- строительство коммерческих объектов;
- каркасно-панельные дома.

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

32 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

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

2011 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Каркасно- панель- ные дома	Прочие	Всего по Группе
<i>(в тысячах долларов США)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	533	224 410	-	44 104	1 120	270 167
Итого выручка	533	224 410	-	44 104	1 120	270 167
Операционные расходы	(737)	(181 336)	-	(46 729)	(278)	(229 080)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	(39 851)	-	-	-	(39 851)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	110 444	-	-	-	-	110 444
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(838)	-	(1 617)	-	-	(2 455)
Резерв по искам	-	1 608	-	-	-	1 608
Резерв по авансам выданным	-	(6 995)	-	-	-	(6 995)
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности	109 402	(2 164)	(1 617)	(2 625)	842	103 838
Финансовые расходы						(20 607)
Убыток по операциям в иностранной валюте						(2 950)
Чистые нераспределенные расходы						(15 109)
Налог на прибыль						(32 736)
Прибыль за год						32 436

32 Сегментная информация (продолжение)

2010 год	Земель- ный банк	Жилая недви- жимость	Строи- тельство коммер- ческих объектов	Каркасно- панель- ные дома	Прочие	Всего по Группе
<i>(в тысячах долларов США)</i>						
Выручка						
Внешняя реализация	323	109 398	-	39 107	2 433	151 261
Итого выручка	323	109 398	-	39 107	2 433	151 261
Операционные расходы	(1 834)	(102 683)	-	(46 608)	(262)	(151 387)
Снижение стоимости по товарно-материальным запасам	-	(43 326)	-	-	-	(43 326)
Обесценение активов	-	-	(2 224)	(6 151)	14	(8 361)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(443 539)	-	(13 535)	-	-	(457 074)
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	(472 087)	(43 883)	(27 433)	(13 652)	2 185	(554 870)
Процентные расходы						(39 012)
Убыток по операциям в иностранной валюте						(3 782)
Чистые нераспределенные расходы						(14 537)
Налог на прибыль						87 558
Убыток за год						(524 643)
Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:						
<i>(в тысячах долларов США)</i>						
					2011 год	2010 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы					(12 178)	(10 464)
Процентные доходы					468	1 402
Прибыль от выбытия дочерних предприятий					-	18 265
(Убыток) /прибыль от выбытия основных средств					(891)	1 520
Прочие доходы					823	684
Обесценение авансов выданных и списание дебиторской задолженности					(503)	(4 217)
Прочие резервы					(1 440)	-
Штрафы уплаченные					(253)	(1 852)
Списание невозмещаемого НДС					(393)	(13 857)
Расходы от выбытия прочих активов					-	(657)
Прочие расходы					(742)	(5 361)
Итого чистые нераспределенные расходы					(15 109)	(14 537)

32 Сегментная информация (продолжение)

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль и финансовой деятельности по сегментам представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель, предоставляемый ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах долларов США)

	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	1 084 007	1 040 336
Жилая недвижимость	410 261	566 350
Строительство коммерческих объектов	-	55 315
Каркасно-панельные дома	19 094	25 935
Прочие	11	1 240
Итого активы по сегментам	1 513 373	1 689 176
Нераспределенные активы	62 775	40 607
Итого активы	1 576 148	1 729 783
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	225 242	265 523
Жилая недвижимость	143 815	278 526
Строительство коммерческих объектов	-	6 212
Каркасно-панельные дома	7 098	10 294
Прочие	-	41
Итого обязательства по сегментам	376 155	560 596
Нераспределенные обязательства	181 560	119 575
Итого обязательства	557 715	680 171

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.

32 Сегментная информация (продолжение)

Прочая сегментная информация

<i>(в тысячах долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Поступления внеоборотных активов		
Земельный банк	41	32 042
Жилая недвижимость	2 759	1 329
Строительство коммерческих объектов	-	5 012
Каркасно-панельные дома	337	111
Прочие	12	-
Нераспределенные капитальные затраты	363	13
Итого поступления внеоборотных активов	3 512	38 507
Амортизация по сегментам		
Жилая недвижимость	157	160
Каркасно-панельные дома	1 164	3 333
Прочие	3	56
Нераспределенная амортизация	231	319
Итого амортизация по сегментам	1 555	3 868

Географическая информация

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

Информация по географическому местонахождению в отношении выручки Группы от внешних покупателей и внеоборотных активов, за исключением инвестиций, удерживаемых до погашения, и отложенных налоговых активов, представлена следующим образом:

<i>(в тыс. долларов США)</i>	2011 год	2010 год
Выручка по географическому местонахождению		
Российская Федерация	226 221	112 153
Канада	26 584	25 134
Япония	15 021	12 119
США	2 254	1 750
Прочие	87	105
Итого выручка по географическому местонахождению	270 167	151 261
Внеоборотные активы по географическому местонахождению		
Российская Федерация	939 081	933 554
Канада	12 269	17 452
США	360	942
Итого внеоборотные активы по географическому местонахождению	951 710	951 948

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства

Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2011 года Группа не имела существенных обязательств по предстоящим капитальным затратам. По состоянию на 31 декабря 2010 года обязательства по капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составляли приблизительно 38 000 тыс. долл. США.

Операционная аренда

Группа не имела существенных будущих арендных платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют незначительные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет.

При этом и в том, и в другом случае, между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, вступившее в силу в текущем периоде, применяется перспективно к операциям с 1 января 2012 года. Новые требования законодательства вводят значительные требования к отчетности и документации. Российское законодательство в области трансфертного ценообразования, применимое к сделкам, совершенным 31 декабря 2011 г. или ранее, также предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок при трансфертном ценообразовании и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые операции включают сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе Российской Федерации, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования. Любое существующее решение судебных органов может быть использовано как руководство, но при этом не имеет обязательной юридической силы при принятии решений другими судебными органами или судебными органами более высокой инстанции в будущем.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены руководством Группы с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

По состоянию на 31 декабря 2011 года в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается «выше, чем незначительная», в основном относящимся к налогу на прибыль, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Пенсионные выплаты

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

33 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**Соблюдение условий кредитных договоров**

Группа имеет определенные ограничительные обязательства, связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года по долгосрочным кредитам, полученным от ING Bank N.V. в сумме 103 121 тыс.долл. США (31 декабря 2010 г.: 99 765 тыс.долл. США) и по краткосрочным кредитам, полученным от VTB BANK (DEUTSCHLAND) AG в сумме 34 042 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 66 186 тыс. долл. США), Группой было зафиксировано частичное несоблюдение некоторых финансовых ковенантов, а именно снижение величины чистой стоимости чистых активов Группы по МСФО ниже минимально установленного уровня (1 261 721 тыс. долл. США). В связи с указанным несоблюдением финансового ковенанта вышеупомянутые долгосрочные кредиты были реклассифицированы в краткосрочные кредиты и займы.

В 2012 году Группа успешно рефинансировала кредит ING Bank N.V., и таким образом обеспечила себе возможность урегулировать нарушение финансовых ковенантов, установленных кредитным соглашением с указанным банком.

Также в марте 2012 года Группа подписала дополнительное соглашение с VTB Bank (Deutschland) AG, согласно которому показатель собственного капитала, которому должна соответствовать Группа по кредитным соглашениям с данным банком, был снижен. В результате этого Группа стала соответствовать всем ограничительным обязательствам по кредитным соглашениям с данным банком.

34 Управление финансовыми рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. 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. 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. 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.

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

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 имущества: Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

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.

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

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Внеоборотные активы		
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	9 523	-
Оборотные активы		
Эквиваленты денежных средств (Примечание 13)	21 471	12 106
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	18 535	30 740
Займы выданные (Примечание 12)	8 867	-
Итого максимальная величина кредитного риска	58 396	42 846

На 31 декабря 2011 г. Группа имела 3 контрагентов (31 декабря 2010 г.: 3 контрагентов), суммарная дебиторская задолженность которых составляла 13 908 тыс.долл. США (31 декабря 2010 г.: 24 260 тыс.долл. США) или 75% общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2010 г.: 79%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2010 г.: также в двух банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В+ по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 номинировано в долларах США и канадских долларах.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля и канадского доллара по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2011 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
Финансовые активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	-	9 523	-	9 523
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	607	19 675	1 193	21 475
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	16 374	2 161	18 535
Займы выданные (Примечание 12)	6 522	2 345	-	8 867
Итого финансовые активы	7 129	47 917	3 354	58 400
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	1 155	25 679	3 842	30 676
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	260 825	56 530	-	317 355
Итого финансовые обязательства	261 980	82 209	3 842	348 031
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2011 года	(254 851)	(34 292)	(488)	(289 631)

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

	Доллары США	Рубли РФ	Канадские доллары	Итого на 31 декабря 2010 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	5 635	4 692	1 789	12 116
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	1 733	27 826	1 181	30 740
Итого финансовые активы	7 368	32 518	2 970	42 856
Финансовые обязательства				
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	1 766	35 424	3 396	40 586
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	339 611	5 821	-	345 432
Итого финансовые обязательства	341 377	41 245	3 396	386 018
Чистая валютная позиция на 31 декабря 2010 года	(334 009)	(8 727)	(426)	(343 162)

Укрепление/ослабление доллара США на 10% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2011 года уменьшило/увеличило бы прибыль за 2011 год на 25 531 тыс.долл.США (2010 год: 33 444 тыс.долл.США). 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.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Финансовые обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года имеют как фиксированную, так и плавающую процентную ставку.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 плавающих 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.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Прочий ценовой риск

Прочий ценовой риск связан с вероятностью колебаний справедливой стоимости или будущих денежных потоков в связи с изменениями рыночных цен (помимо влияния процентного и валютного рисков) на финансовые инструменты. Группа подвержена данному риску в части кредиторской задолженности перед подрядчиками. Политика управления данным риском направлена на фиксирование цен с подрядчиками при подписании договоров подряда. Таким образом, анализ чувствительности не представлен, так как риск колебания будущих денежных потоков в отношении кредиторской задолженности на отчетную дату 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 Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 гг. 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.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(в тысячах долларов США)	Средне-взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2011 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	16 356	6 002	2 760	4 986	3 362	33 466
Кредиты и займы полученные	11,9%	176 578	27 803	8 801	116 491	32 131	361 804
Итого финансовые обязательства		192 934	33 805	11 561	121 477	35 493	395 270

(в тысячах долларов США)	Средне-взвешенная процентная ставка	По требованию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2010 года
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	17 050	10 615	2 259	10 662	-	40 586
Кредиты и займы полученные	10,1%	174 469	-	23 698	150 407	19 599	368 173
Итого финансовые обязательства		191 519	10 615	25 957	161 069	19 599	408 759

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

Управление капиталом

Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2011 г., составляла 1 018 433 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 1 049 612 тыс. долл. США).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала.

<i>(в тысячах долларов США)</i>	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	317 355	345 432
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	(21 475)	(12 116)
Чистые заемные средства	295 880	333 316
Собственный капитал	1 018 433	1 049 612
Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу	29 .05%	31.76%

В течение 2011 и 2010 гг. Группа не соблюдала внешние требования к уровню капитала, установленные в кредитных соглашениях Группы, в соответствии с которыми Группа обязана поддерживать соотношение заемных средств к собственным на уровне ниже 67%, а также величина собственного капитала должна быть не ниже определенной фиксированной величины. Группа соблюдала требование в отношении соотношения заемных средств к собственным и не соблюдала требование к величине собственного капитала по некоторым кредитным соглашениям (Примечание 33). После отчетной даты по ряду кредитных соглашений Группа достигла договоренности в отношении снижения минимального уровня собственного капитала, а также изыскала меры для погашения кредита по другому кредитному соглашению, что позволяет теперь соответствовать всем требованиям (Примечание 36).

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года представлена следующим образом:

Финансовые Активы	Инвестиции, удерживаемые до погашения		Займы выданные и дебиторская задолженность	
	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
<i>(в тысячах долларов США)</i>				
Внеоборотные активы				
Инвестиции, удерживаемые до погашения (Примечание 9)	9 523	-	-	-
Оборотные активы				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	-	-	18 535	30 740
Займы выданные (Примечание 12)	-	-	8 867	-
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	-	-	21 475	12 116
Итого финансовые активы	9 523	-	48 877	42 856

35 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

Финансовые обязательства (в тысячах долларов США)	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2011 года	31 декабря 2010 года
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17)	31 070	17 460
Текущие обязательства		
Краткосрочные кредиты и займы полученные (Примечание 17)	286 285	327 972
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	30 676	40 586
Итого финансовые обязательства	348 031	386 018

Руководство полагает, что справедливая стоимость финансовых активов на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года существенно не отличается от их балансовой стоимости. Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2011 года по оценке руководства составляет 343 117 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 386 018 тыс. долл. США).

36 События после отчетной даты

В январе 2012 года собственные акции в количестве 59 428 штук, выкупленные Компанией у акционеров в отчетном периоде, были погашены.

В январе 2012 года Группа подписала кредитный договор с ОАО «АКБ «Росбанк» на получение кредитных средств в сумме, эквивалентной 99 900 тыс. долл. США. Данные средства, согласно условиям кредитного договора, должны быть направлены на погашение кредита перед ING Bank N.V. Таким образом, Группа обеспечила возможность снять несоответствие финансовым ковенантам в части кредитного соглашения с ING Bank N.V. График погашения данного кредита – со второго квартала 2013 г. по второй квартал 2014 г.

В январе – апреле 2012 года Группа достигла соглашений о привлечении прочих долгосрочных кредитов в сумме 158 258 тыс. долл. США под залог инвестиционной недвижимости и товарно-материальных запасов. Также, в январе 2012 года Группа пролонгировала срок выплаты по одному из небанковских займов в размере 18 323 тыс. долл. США на один год.

В марте 2012 года Группа подписала дополнительное соглашение с VTB Bank (Deutschland) AG, согласно которому показатель собственного капитала, которому должна соответствовать Группа по кредитным соглашениям с данным банком, был снижен. В результате этого Группа стала соответствовать всем ограничительным обязательствам по кредитным соглашениям с данным банком.

В марте 2012 года Компания получила уведомление об увеличении доли контролирующего акционера Onexim Holdings Limited до 63,75%, а также о том, что Onexim Group Limited через косвенное владение имеет право распоряжаться 83,17% акций Компании.