

Группа компаний «Сэтл»

**Комбинированная финансовая
отчетность по МСФО за 2007 год**

Содержание

Заключение независимых аудиторов	3
Комбинированный отчет о прибылях и убытках по МСФО	6
Комбинированный бухгалтерский баланс по МСФО	7
Комбинированный отчет о движении денежных средств по МСФО	9
Комбинированный отчет об изменениях капитала по МСФО	11
Примечания к комбинированной финансовой отчетности по МСФО	15



Закрытое акционерное общество «КПМГ»
191119 Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Марата, д. 69-71 литера «А»
Бизнес-центр «Ренессанс Плаза»

Телефон +7 (812) 313 73 00
Факс +7 (812) 313 73 01
Internet www.kpmg.ru

Заключение независимых аудиторов

Совету директоров ООО «Сэтл Групп»

Заключение о комбинированной финансовой отчетности по МСФО

Мы провели аудит прилагаемой комбинированной финансовой отчетности группы компаний, совместно именуемых «Сэтл Групп» (далее - «Группа»), состоящей из комбинированного бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2007 года, комбинированных отчетов о прибылях и убытках, об изменениях собственного капитала и отчета о движении денежных средств за 2007 год, и краткого изложения основных положений учетной политики и других поясняющих примечаний.

Мы не проводили аудит консолидированной финансовой отчетности группы компаний «Авангард», включенной в настоящую комбинированную финансовую отчетность и отражающей общие активы по состоянию на 31 декабря 2007 года в размере 1 656 532 тыс. рублей и выручку за 2007 год в размере 396 895 тыс. рублей. Аудит указанной отчетности проводился другой аудиторской фирмой, представившей нам свой отчет, и наше заключение касательно показателей группы компаний «Авангард» основывается исключительно на отчете этой аудиторской фирмы.

Ответственность руководства за подготовку финансовой отчетности

Ответственность за подготовку и достоверное представление указанной комбинированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности несет руководство Группы. Данная ответственность включает в себя: разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля, необходимой для подготовки и достоверного представления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок; выбор и применение надлежащей учетной политики; использование обоснованных применительно к обстоятельствам оценок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения об указанной комбинированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. За исключением фактов, описанных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют от нас соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые данные и раскрытия, содержащиеся в финансовой отчетности. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска наличия существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую подготовку и достоверное представление финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских

процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку правильности использованных принципов бухгалтерского учета и обоснованности оценочных показателей, рассчитанных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства и отчет другой аудиторской фирмы дают нам достаточные основания для выражения нашего мнения об указанной финансовой отчетности.

Основания для выражения мнения с оговоркой

Группа не вела надлежащего учета количества запасов, отраженных в отчетности по состоянию на 31 декабря 2007 года в сумме 136 925 тыс. рублей. Мы не присутствовали на инвентаризации запасов, отраженных в отчетности по состоянию на 31 декабря 2006 года в сумме 86 844 тыс. рублей, поскольку мы были назначены аудиторами Группы после этой даты. Искать подтверждения количества запасов по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года с применением других аудиторских процедур было нецелесообразно. Соответственно, мы не смогли установить необходимость внесения корректировок в отношении запасов, себестоимости реализации, расходов по налогообложению, чистой прибыли и нераспределенной прибыли по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года и за 2007 год.

Существуют индикаторы того, что возмещаемая стоимость определенных объектов основных средств может быть меньше их балансовой стоимости, которая составляет 612 541 тыс. рублей на 31 декабря 2007 года и 589 122 тыс. рублей на 31 декабря 2006 года. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 36 «Обесценение активов» требует, что в случае существования таких индикаторов, руководство проводит формальную оценку возмещаемой стоимости. Такая оценка не была проведена. Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности, если оно имело место, на балансовую стоимость основных средств, чистую прибыль, расходы по налогообложению и нераспределенную прибыль по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года и за 2007 год не было определено.

Группа определила справедливую стоимость объекта инвестиционного имущества (земельный участок), отраженного в отчетности по состоянию на 31 декабря 2007 года в сумме 612 945 тыс. рублей, на основании оценки, сделанной независимым оценщиком. Группа признала доход от переоценки данного объекта инвестиционного имущества за 2007 год в сумме 172 627 тыс. рублей. Справедливая стоимость данного объекта инвестиционного имущества была определена, не принимая во внимание риск неполучения Группой разрешения, необходимого для осуществления строительства, что противоречит требованиям Международного стандарта финансовой отчетности МСФО 40 «Инвестиционное имущество». Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на стоимость инвестиционного имущества, корректировки справедливой стоимости инвестиционного имущества, расходов по налогообложению и нераспределенной прибыли по состоянию на 31 декабря 2007 года и за 2007 год не было определено.

Группа не обеспечила достаточного документального подтверждения распределения выручки и расходов, активов и обязательств между сегментами, раскрытыми в Примечании 32 по состоянию на 31 декабря 2006 года и за 2006 год. В дополнение к этому, определенные статьи, напрямую связанные с сегментами Группы, раскрыты как

нераспределяемые статьи, что не соответствует требованиям международного стандарта финансовой отчетности МСФО 14 «Сегментная отчетность».

Мнение с оговоркой

По нашему мнению, за исключением влияния корректировок, которые могли бы быть признаны необходимыми, если бы было признано целесообразным получение необходимых и достаточных аудиторских доказательств, упомянутых выше в первом абзаце раздела «Основания для выражения мнения с оговоркой», а также за исключением влияния обстоятельств, упомянутых выше во втором, третьем и четвертом абзацах раздела «Основания для выражения мнения с оговоркой», на основании проведенного нами аудита и отчета другой аудиторской фирмы, прилагаемая комбинированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях комбинированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также комбинированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Привлечение внимания

Комбинированная финансовая отчетность была подготовлена с целью представления комбинированного финансового положения, комбинированных результатов деятельности и движения денежных средств определенных компаний, находящихся под совместным контролем. Принципы подготовки указаны в Примечаниях 2(а) и 3(а)(v).

Также, не изменяя в дальнейшем нашего мнения, мы обращаем Ваше внимание на Примечание 2(d), в котором излагается мнение руководства об уместности использования допущения о непрерывности хозяйственной деятельности при подготовке настоящей комбинированной финансовой отчетности. Факты, описанные в Примечании 2(d), свидетельствуют о существовании неопределенностей, которые могут вызвать существенные сомнения в способности Группы непрерывно осуществлять свою хозяйственную деятельность.

И, наконец, не изменяя в дальнейшем нашего мнения, мы обращаем Ваше внимание на Примечание 24, в котором указано, что Группа отразила резерв в размере 103 657 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2007 года на уплату потенциальных налоговых обязательств, связанных с учетом некоторых операций.

ЗАО КРМГ

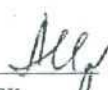
ЗАО «КРМГ»

29 мая 2009 года

Группа компаний «Сэтл»
Комбинированный отчет о прибылях и убытках по МСФО за 2007 г.

	Прим.	2007	2006	2007	2006
		Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Выручка от реализации	5	2 859 909	2 438 823	111 820	89 711
Себестоимость реализации		(2 341 178)	(2 032 581)	(91 538)	(74 768)
Валовая прибыль		518 731	406 242	20 282	14 943
Коммерческие расходы		(211 996)	(85 644)	(8 289)	(3 150)
Административные расходы	6	(357 137)	(173 109)	(13 964)	(6 367)
Налоги за исключением налога на прибыль		(5 905)	(6 615)	(231)	(243)
Корректировка справедливой стоимости инвестиционного имущества		536 043	337 889	20 959	12 429
Прочие операционные доходы	7	1 711	17 449	67	641
Резерв по возможным претензиям	24 (b)	34 641	(4 433)	1 354	(163)
Прочие операционные расходы	8	(53 789)	(15 331)	(2 103)	(564)
Финансовые доходы	10	54 330	45 428	2 124	1 671
Финансовые расходы	11	(88 515)	(22 087)	(3 461)	(813)
Доля в убытках зависимых обществ	16	(1 117)	(453)	(44)	(17)
Прибыль до налогообложения		426 997	499 336	16 694	18 367
Налог на прибыль	12	(36 291)	(118 329)	(1 419)	(4 353)
Чистая прибыль за год		390 706	381 007	15 275	14 014
Причитающаяся:					
Акционерам и участникам большинства		337 032	290 691	13 178	10 692
Миноритарным акционерам в компании, зарегистрированной в форме ОАО		53 674	90 316	2 097	3 322
		390 706	381 007	15 275	14 014

Комбинированная финансовая отчетность по МСФО утверждена 29 мая 2009 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Директор департамента экономики и финансов

Данные комбинированного отчета о прибылях и убытках по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 6-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Группа компаний «Сэтл»
Комбинированный бухгалтерский баланс по МСФО по состоянию на 31 декабря 2007 г.

	Прим.	2007 Тыс. руб.	2006 Тыс. руб.	2007 Тыс. долл. США*	2006 Тыс. долл. США*
АКТИВЫ					
Внеоборотные активы					
Основные средства	13	1 070 880	753 248	43 628	28 607
Нематериальные активы	14	5 682	4 967	231	189
Инвестиционное имущество	15	2 206 002	1 282 167	89 871	48 694
Финансовые вложения в зависимые общества	16	273	19 016	11	722
Прочие внеоборотные активы		93	7 208	4	273
Итого внеоборотных активов		3 282 930	2 066 606	133 745	78 485
Оборотные активы					
Запасы	19	9 883 695	2 332 493	402 657	88 584
Прочие финансовые вложения	17	40 912	-	1 667	-
Дебиторская задолженность	20	1 216 570	673 459	49 562	25 578
Денежные средства и их эквиваленты	21	601 137	97 806	24 490	3 715
Прочие оборотные активы		124	-	5	-
Итого оборотных активов		11 742 438	3 103 758	478 381	117 877
Итого активов		15 025 368	5 170 364	612 126	196 362

Данные комбинированного бухгалтерского баланса по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 7-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

**Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»
Комбинированный бухгалтерский баланс по МСФО по состоянию на 31 декабря 2007 г.

	Прим.	2007	2006	2007	2006
		Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Собственный капитал	22				
Обыкновенные акции		7 633	7 633	275	275
Привилегированные акции		2 546	2 546	92	92
Капитал компаний, зарегистрированных в форме ООО		20 123	114	787	4
Добавочный капитал		9 121	9 121	336	336
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(110)	-	3 766	1 295
Нераспределенная прибыль		980 486	698 832	36 289	25 276
Итого собственного капитала акционеров и участников Группы		1 019 799	718 246	41 545	27 278
Доля миноритарных акционеров		568 337	504 491	23 154	19 159
Итого собственного капитала		1 588 136	1 222 737	64 699	46 437
Долгосрочные обязательства					
Кредиты и займы	23	6 835 007	1 070 875	278 455	40 670
Кредиторская задолженность	25	27 424	-	1 117	-
Отложенные налоговые обязательства	18	391 624	354 245	15 955	13 454
Чистые активы, приходящиеся на долю меньшинства в компаниях, зарегистрированных в форме ООО		80 873	68 337	3 295	2 595
Итого долгосрочных обязательств		7 334 928	1 493 457	298 822	56 719
Краткосрочные обязательства					
Кредиты и займы	23	1 403 200	488 810	57 166	18 564
Кредиторская задолженность	25	4 564 226	1 725 178	185 944	65 520
Резервы	24	134 878	240 182	5 495	9 122
Итого краткосрочных обязательств		6 102 304	2 454 170	248 605	93 206
Итого обязательств		13 437 232	3 947 627	547 427	149 925
Итого собственного капитала и обязательств		15 025 368	5 170 364	612 126	196 362

Данные комбинированного бухгалтерского баланса по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 8-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Группа компаний «Сэтл»
Комбинированный отчет о движении денежных средств по МСФО за 2007 г.

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Чистая прибыль за год	390 706	381 007	15 275	14 014
Корректировки:				
Износ и амортизация	80 636	41 120	3 154	1 514
Отрицательный гудвилл	(307)	(8 211)	(12)	(302)
Корректировка справедливой стоимости инвестиционного имущества	(536 043)	(337 889)	(20 959)	(12 429)
Выбытие долей участия в дочерних обществах	(10)	(1 197)	-	(44)
Убыток/ (прибыль) от реализации основных средств	5 875	(856)	230	(31)
Прибыль/(убыток) от реализации финансовых вложений	(365)	1 850	(15)	68
Расходы по процентам и дивиденды, выплаченные доле меньшинства обществ с ограниченной ответственностью	88 515	22 087	3 461	813
Проценты полученные	(13 813)	(6 238)	(540)	(229)
Прочие финансовые доходы	(21 423)	-	(838)	-
Положительная курсовая разница	(19 094)	-	(746)	-
Убыток от зависимых обществ	1 117	453	44	17
Расход по налогу на прибыль	36 291	118 329	1 419	4 353
Прочие неденежные статьи	(9 741)	2 766	(381)	102
Прибыль от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах	2 344	213 221	92	7 846
Увеличение запасов	(4 361 386)	(791 604)	(170 527)	(29 119)
Увеличение дебиторской задолженности	(525 837)	(208 860)	(20 560)	(7 683)
Увеличение/(уменьшение) кредиторской задолженности и резервов	2 783 282	(52 296)	108 824	(1 923)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(2 101 597)	(839 539)	(82 171)	(30 879)
Налог на прибыль уплаченный	(77 726)	(26 098)	(3 039)	(960)
Расходы по выплате процентов и дивиденды, выплаченные доле меньшинства обществ с ограниченной ответственностью	(255 033)	(89 306)	(9 972)	(3 285)
Потоки денежных средств от операционной деятельности	(2 434 356)	(954 943)	(95 182)	(35 124)

Данные комбинированного отчета о движении денежных средств по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от реализации объектов основных средств	21 620	192 095	845	7 066
Поступления от реализации финансовых вложений	1 829	-	72	-
Проценты полученные	17 467	6 345	683	233
Приобретение основных средств, инвестиционного имущества и нематериальных активов	(618 888)	(201 204)	(24 197)	(7 401)
Приобретение предприятий	(5 235)	-	(205)	-
Приобретение финансовых вложений	1 385	(3 407)	54	(125)
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	(581 822)	(6 171)	(22 748)	(227)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от увеличения уставного капитала	20 009	532	782	20
Поступления от кредитов и займов	5 418 044	1 708 197	211 842	62 836
Выплата кредитов и займов	(1 839 380)	(714 779)	(71 918)	(26 293)
Выплаты по финансовому лизингу	(18 927)	(25 726)	(740)	(946)
Выплата дивидендов	(56 131)	(21 635)	(2 195)	(796)
Потоки денежных средств, полученных от финансовой деятельности	3 523 615	946 589	137 771	34 821
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	507 437	(14 525)	19 841	(530)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	92 341	106 866	3 507	3 713
Влияние изменения курса иностранной валюты на величину денежных средств	(110)	-	1 082	324
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (прим. 21)	599 668	92 341	24 430	3 507

Данные комбинированного отчета о движении денежных средств по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

**Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.*

Тыс. руб.	Доля акционеров и участников Группы						Доля мень- шинства	Итого капитал	
	Обыкно- венные акции	Привиле- гированные акции	Капитал компаний, зарегистри- рованных в форме ООО	Добавоч- ный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль			Итого
Остаток на 1 января 2006 г. согласно отчетности за предыдущий период	7 633	2 546	-	-	-	432 458	442 637	433 639	876 276
Влияние изменений учетной политики	-	-	84	-	-	(3 036)	(2 952)	-	(2 952)
Остаток на 1 января 2006 г. (пересчитанный)	7 633	2 546	84	-	-	429 422	439 685	433 639	873 324
Прибыль за год	-	-	-	-	-	290 691	290 691	90 316	381 007
Разницы, возникающие в результате пересчета валюты	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого признанные доходы и расходы	-	-	-	-	-	-	730 376	523 955	1 254 331
Дивиденды участникам большинства/ акционерам	-	-	-	-	-	(21 281)	(21 281)	(928)	(22 209)
Приобретение долей/ акций	-	-	30	9 121	-	-	9 151	(18 536)	(9 385)
Остаток на 31 декабря 2006 г.	7 633	2 546	114	9 121	-	698 832	718 246	504 491	1 222 737

Данные комбинированного отчета об изменениях капитала по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 11-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Тыс. руб.	Доля акционеров и участников Группы						Доля мень- шинства	Итого капитал	
	Обыкно- венные акции	Привиле- гированные акции	Капитал компаний, зарегистри- рованных в форме ООО	Добавоч- ный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль			Итого
Остаток на 1 января 2007 г.	7 633	2 546	114	9 121	-	698 832	718 246	504 491	1 222 737
Прибыль за год	-	-	-	-	-	337 032	337 032	53 674	390 706
Разницы, возникающие в результате пересчета валюты	-	-	-	-	(110)	-	(110)	-	(110)
Итого признанные доходы и расходы	-	-	-	-	-	-	1 055 168	558 165	1 613 333
Дивиденды участникам большинства/ акционерам	-	-	-	-	-	(56 832)	(56 832)	(2 524)	(59 356)
Увеличение стоимости долей	-	-	19 990	-	-	-	19 990		19 990
Приобретение долей/ акций	-	-	19	-	-	-	19	12 728	12 747
Реализация собственных акций/долей	-	-	-	-	-	1 454	1 454	(32)	1 422
Остаток на 31 декабря 2007 г	7 633	2 546	20 123	9 121	(110)	980 486	1 019 799	568 337	1 588 136

Данные комбинированного отчета об изменениях капитала по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Тыс. долл. США*	Доля акционеров и участников Группы						Доля мень- шинства	Итого капитал	
	Обыкно- венные акции	Привиле- гированные акции	Капитал компаний зарегистри- рованных в форме ООО	Добавоч- ный капитал	Резерв по переводу в валюту представленн я отчетности	Нераспре- деленная прибыль			Итого
Остаток на 1 января 2006 г. согласно отчетности за предыдущий период	275	92	-	-	(563)	15 575	15 379	15 066	30 445
Влияние изменений учетной политики	-	-	3	-	102	(208)	(103)	-	(103)
Остаток на 1 января 2006 г. (пересчитанный)	<u>275</u>	<u>92</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>(461)</u>	<u>15 367</u>	<u>15 276</u>	<u>15 066</u>	<u>30 342</u>
Прибыль за год	-	-	-	-	-	10 692	10 692	3 322	14 014
Разницы, возникающие в результате пересчета валюты	-	-	-	-	1 756	-	1 756	1 487	3 243
Итого признанные доходы и расходы	-	-	-	-	-	-	27 724	19 875	47 599
Дивиденды участникам большинства/ акционерам	-	-	-	-	-	(783)	(783)	(34)	(817)
Приобретение долей/ акций	-	-	1	336	-	-	337	(682)	(345)
Остаток на 31 декабря 2006 г.	<u><u>275</u></u>	<u><u>92</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>336</u></u>	<u><u>1 295</u></u>	<u><u>25 276</u></u>	<u><u>27 278</u></u>	<u><u>19 159</u></u>	<u><u>46 437</u></u>

Данные комбинированного отчета об изменениях капитала по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Тыс. долл. США*	Доля акционеров и участников Группы						Итого	Доля мень- шинства	Итого капитал
	Обыкно- венные акции	Привиле- гированн ые акции	Капитал компаний зарегистри- рованных в форме ООО	Добавоч- ный капитал	Резерв по переводу в валюту представлени я отчетности	Нераспре- деленная прибыль			
Остаток на 1 января 2007 г.	275	92	4	336	1 295	25 276	27 278	19 159	46 437
Прибыль за год	-	-	-	-	-	13 178	13 178	2 097	15 275
Разницы, возникающие в результате пересчета валюты	-	-	-	-	2 471	-	2 471	1 500	3 971
Итого признанные доходы и расходы	-	-	-	-	-	-	42 927	22 756	65 683
Дивиденды участникам большинства/ акционерам	-	-	-	-	-	(2 222)	(2 222)	(99)	(2 321)
Увеличение стоимости долей	-	-	782	-	-	-	782	-	782
Приобретение долей/ акций	-	-	1	-	-	-	1	498	499
Реализация собственных акций/долей	-	-	-	-	-	57	57	(1)	56
Остаток на 31 декабря 2007 г	275	92	787	336	3 766	36 289	41 545	23 154	64 699

Данные комбинированного отчета об изменениях капитала по МСФО должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-86, которые являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

1. Общая информация

(а) Организация

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает несколько компаний, находящихся под совместным контролем группы физических лиц (далее – «Физические лица» или «акционеры большинства»). Компании, включенные в Группу, принадлежат Физическим лицам напрямую, либо через их представителей или частные компании. Указанные компании перечислены в прим. 22; дополнительно к этому, существенные дочерние общества данных компаний перечислены в прим. 30.

Основная деятельность Группы включает строительство жилья, бизнес-центров, управление инвестиционным имуществом, ведение риэлтерской деятельности на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Калининграда в России. Акционеры большинства также участвуют в других коммерческих организациях, не входящих в Группу, такие организации не включены в состав настоящей комбинированной финансовой отчетности по МСФО. Операции со связанными сторонами раскрыты в прим. 29.

Физические лица планируют провести реструктуризацию Группы до 2012 года. В результате реструктуризации ожидается, что юридическое право собственности на компании, находящиеся под совместным контролем и включенные в настоящую комбинированную финансовую отчетность по МСФО, перейдет к новой холдинговой компании, находящейся под контролем Физических лиц. Настоящая комбинированная финансовая отчетность по МСФО подготовлена для целей представления комбинированного финансового состояния, результатов финансово-хозяйственной деятельности и движения денежных средств компаний, включенных в программу реструктуризации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

В Российской Федерации происходят политические и экономические изменения, которые уже оказали и, возможно, будут оказывать влияние на предприятия, осуществляющие свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков. Кроме того, происходящее в последнее время сокращение рынков капитала и кредитов привело к усилению экономической неопределенности условий хозяйствования. Прилагаемая комбинированная финансовая отчетность по МСФО отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Применяемые стандарты

Настоящая комбинированная финансовая отчетность по МСФО подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

(b) Принцип оценки

Настоящая комбинированная финансовая отчетность по МСФО подготовлена в соответствии с принципом учета по исторической стоимости, за исключением ценных бумаг для перепродажи, отраженных по справедливой стоимости; инвестиционного имущества, которое подверглось переоценке; основных средств, которые были переоценены с целью определения предполагаемой первоначальной стоимости для перехода на МСФО; а также балансовой стоимости активов, обязательств и собственного капитала, существовавших на 31 декабря 2002 года, включающей корректировки на гиперинфляцию, рассчитанные с использованием коэффициентов, полученных исходя из Индекса потребительских цен РФ, опубликованных Государственным комитетом по статистике Российской Федерации (*Госкомстат*). Применительно к подготовке финансовой отчетности по МСФО экономика Российской Федерации перестала считаться гиперинфляционной с 1 января 2003 года.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, являющийся функциональной валютой всех компаний Группы, поскольку он отражает экономическую суть операций и положение дел в Группе.

Настоящая комбинированная финансовая отчетность по МСФО представлена в двух валютах: рублях РФ (руб.) и долларах США (долл. США*), - поскольку, по мнению руководства, представление в долларах США удобно для пользователей финансовой отчетности. Таким образом, доллар США используется в качестве валюты представления отчетности. Финансовая информация, представленная в рублях РФ и долларах США, округлена до тысячи.

Активы и обязательства компаний Группы пересчитаны в доллары США по курсу, действовавшему на конец отчетного периода. Суммы доходов и расходов пересчитаны в доллары США по курсам, приближенным к фактическим курсам, действовавшим на дату совершения конкретных операций. Возникающая в результате этого пересчета курсовая разница отражается непосредственно на счете резерва по переводу в валюту представления отчетности.

Российский рубль не является свободно конвертируемой валютой за пределами Российской Федерации и, соответственно, не следует рассматривать конвертацию российского рубля в доллары США как показатель того, что рублевые суммы были, могут быть или будут конвертированы в доллары США в соответствии с обменным курсом, указанным в настоящей финансовой отчетности, или в соответствии с каким-либо иным обменным курсом.

(d) Принцип непрерывности деятельности

Руководство проанализировало уместность использования допущения о непрерывности хозяйственной деятельности при подготовке настоящей комбинированной финансовой отчетности по МСФО. В ходе этого анализа руководство приняло во внимание следующие риски:

- Группа имеет отрицательный денежный поток от операционной деятельности, в основном из-за планов по расширению бизнеса;

- Группа имеет высокую долю заемных средств, существенную часть которых составляют кредиты со сроком погашения менее 12 месяцев;
- Доходность за текущий и прошлый годы, без учета таких статей, как корректировка справедливой стоимости инвестиционного имущества и резервы, повторное появление которых в будущем не ожидается, является маргинальной;
- Риски, присущие основным видам деятельности Группы, и бизнес-модель, используемая Группой для финансирования своего роста и оборотного капитала, включая влияние глобального экономического кризиса на доступность и стоимость финансирования.

Руководство Группы также приняло во внимание следующие факты, уменьшающие вышеупомянутые риски:

- У Группы существуют договоренности с одним из основных кредиторов о поддержании уровня задолженности и возобновлении кредитов в сумме 1 600 000 тыс. руб. (65 143 тыс. долл. США*), которые покрывают большую часть краткосрочной задолженности, о которой написано выше;
- У Группы существуют заключенные договоры на продажу квартир объектах, строительство которых фактически завершено, и вероятность поступления денежных средств по данным договорам в сумме 649 014 тыс. руб. (26 411 тыс. долл. США*) оценивается руководством как очень высокая;
- После отчетной даты Группа не испытывала серьезных проблем с ликвидностью;
- У Группы существуют прочные долгосрочные отношения с рядом крупных финансовых институтов;
- Улучшаются система внутреннего контроля и планирование, а также происходит улучшение качества системы корпоративного управления.

На основе проведенного анализа руководство Группы пришло к заключению об уместности использования допущения о непрерывности хозяйственной деятельности при подготовке настоящей комбинированной финансовой отчетности по МСФО.

(е) Использование оценок и суждений

При подготовке данной комбинированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Прим. 15 - инвестиционное имущество,
- Прим. 28 - условные обязательства.

3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Группы, использованные при составлении данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО. Эти положения учетной политики применялись последовательно, за исключением следующего изменения в учетной политике Группы, которое оказало существенное влияние на финансовое положение Группы и результаты ее деятельности:

Изменения в классификации уставного капитала компаний, зарегистрированных в форме ООО

Согласно статье 26 Федерального закона Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью» (в дальнейшем – «Федеральный закон») участник общества с ограниченной ответственностью вправе в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников или общества. В этом случае, общество будет обязано выплатить участнику, подавшему заявление о выходе из общества, стоимость его доли чистых активов общества, либо с согласия участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости. Указанная выплата должна быть произведена в течение шести месяцев с момента окончания финансового года, в котором произошел выход участника.

Соответственно, уставный капитал и нераспределенная прибыль участников большинства компаний, зарегистрированных в форме ООО и составляющих часть Группы, были объединены и отражены по строке «Чистые активы, приходящиеся на долю участников большинства в компаниях, зарегистрированных в форме ООО» в составе обязательств Группы.

Поправки к стандартам МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление» и МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» - *Финансовые инструменты с правом обратной продажи и обязательства, возникающие при ликвидации*, вводят требование, согласно которому инструменты с правом обратной продажи и инструменты, которые обязывают предприятие передать другой стороне *пропорциональную* долю своих чистых активов только в случае его ликвидации, должны классифицироваться как часть собственного капитала, если выполняются определённые условия. Доля меньшинства в компаниях, зарегистрированных в форме ООО, по-прежнему включается в состав обязательств. Применение указанных поправок станет обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, однако раннее применение разрешено и применено Группой при подготовке комбинированной финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2007.

Изменение учетной политики было применено ретроспективно с изменением сравнительных показателей финансовой отчетности. Изменение учетной политики привело к увеличению капитала на 400 601 тыс. руб. (16 320 тыс. долл. США*) (2006: 165 068 тыс. руб., 6 269 тыс. долл. США*) и сокращению долгосрочных обязательств на 400 601 тыс. руб. (16 320 тыс. долл. США*) (2006: 165 068 тыс. руб., 6 269 тыс. долл. США*). Данное изменение также привело к уменьшению расходов по процентам на 56 240 тыс. руб. (2 199 тыс. долл. США*) (2006: 20 334 тыс. руб., 748 тыс. долл. США*).

(а) Принцип консолидации

(i) *Дочерние компании*

Дочерними являются общества, находящиеся под контролем компаний, включенных в Группу, которые, в свою очередь, принадлежат Физическим лицам напрямую, либо через их представителей или частные компании. Контроль существует тогда, когда у компаний, включенных в Группу, есть возможность прямо или косвенно управлять финансовой и производственной политикой общества с целью получения экономических выгод от ее деятельности. При оценке наличия контроля в расчет принимается влияние потенциальных прав голоса, которые могут быть использованы (в результате исполнения соответствующих финансовых инструментов) на момент проведения такой оценки. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в комбинированную финансовую отчетность по МСФО с даты установления фактического контроля до даты прекращения такого контроля. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда было необходимо привести ее в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) *Зависимые общества*

Зависимыми обществами считаются те компании, на которые Группа имеет существенное влияние, но не оказывает контроля в отношении финансовой и операционной деятельности. Комбинированная финансовая отчетность по МСФО включает в себя долю Группы в общих прибылях или убытках зависимых обществ по методу долевого участия, начиная с даты установления такого существенного влияния до даты, когда такое влияние исчезает. В случае если доля убытков Группы превысит долю участия в зависимом обществе, указанная доля участия уменьшается до нуля, и дальнейшее отражение убытков прекращается, за исключением того случая, когда Группа имеет соответствующие обязательства перед зависимым обществом.

(iii) *Приобретение обществ, находящихся под общим контролем*

Приобретение контрольной доли участия в обществах, находящихся под контролем Физических лиц, учитывается так, как если бы приобретение произошло в начале самого раннего из представленных сравнительных периодов, либо, с более поздней даты, в таком случае - на дату установления контроля со стороны Физических лиц. Приобретение активов и обязательств учитывается по их предыдущей балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретаемого предприятия.

(iv) *Приобретение доли меньшинства и продажа доли миноритарным акционерам*

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении доли меньшинства, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как положительный или отрицательный гудвилл.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже доли участия Группы в дочернем предприятии миноритарным акционерам, и балансовой стоимостью этой доли, включая соответствующий гудвилл, отражается в отчете о прибылях и убытках.

(v) Принцип объединения

Комбинированная финансовая отчетность по МСФО отражает финансовое положение, результаты деятельности, движение собственного капитала и денежные потоки всех включенных в комбинированную отчетность обществ так, как будто они представляют собой единую консолидированную компанию. Это достигается сложением собственного капитала (включая уставный капитал), активов, обязательств, доходов и расходов обществ, находящихся под совместным контролем Физических лиц.

Для целей настоящей комбинированной отчетности по МСФО, прямые или косвенные доли владения Физических лиц в компаниях Группы отражены как доля акционеров (участников) большинства и раскрыты в собственном капитале. Доли в компаниях, включенных в данную комбинированную отчетность по МСФО, иные, чем доли, принадлежащие прямо или косвенно Физическим лицам, показаны как доля меньшинства.

(vi) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке данной комбинированной финансовой отчетности по МСФО не учитывались сальдо и обороты по внутригрупповым расчетам и операциям, а также нереализованная прибыль в результате таких операций.

(b) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по исторической стоимости, пересчитываются в рубли по курсу, действовавшему на дату совершения операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в отчете о прибылях и убытках, за исключением разниц, возникающих при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

(ii) Зарубежные предприятия

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвилл и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в отчет о прибылях и убытках.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(с) Финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается - применительно к инструментам, не относящимся к категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период - на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат. Впоследствии непроизводные финансовые инструменты оцениваются в описанном далее порядке.

Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в примечании 3(s).

(d) Уставный капитал

(i) Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию уставного капитала. Дополнительные издержки, относящиеся к выпуску обыкновенных акций и опционов на приобретение обыкновенных акций, признаются как уменьшение капитала.

Привилегированные акции

Невыкупаемые привилегированные акции (или выкупаемые только по решению собственников), дивиденды на которые выплачиваются по решению Компании, отражаются в составе капитала. Соответствующие дивиденды признаются как уменьшение капитала.

Привилегированные акции, которые выкупаются на определенную дату или по опциону акционеров, либо дивиденды по которым являются фиксированными, отражаются как задолженность. Дивиденды по таким акциям отражаются в отчете о прибылях и убытках как расходы по уплате процентов.

Уставный капитал компаний, зарегистрированных в форме ООО

Уставный капитал и нераспределенная прибыль компаний, зарегистрированных в форме ООО, отражается как часть собственного капитала.

Выкуп акций, составляющих акционерный капитал

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, отражается за вычетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала. Выкупленные

акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются как вычет из общей величины капитала. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

(ii) Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства в том периоде, когда они были объявлены.

(e) Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество – это объекты, находящиеся в собственности с целью получения арендных платежей или увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционного имущества ежегодно переоцениваются внешним, независимым оценщиком, обладающим необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость - это рыночная стоимость, представляющая собой оценочную сумму, достаточную для приобретения объекта инвестиционного имущества на момент совершения сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, после проведения надлежащего маркетинга, при условии, что стороны действуют осведомленно, осмотрительно и без принуждения.

Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в отчете о прибылях и убытках. Порядок учета доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционного имущества изложен в прим. 3(г).

Незаконченные объекты на этапе строительства, предназначенные для дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества, классифицируются как незавершенные объекты инвестиционного имущества и отражаются по исторической стоимости до завершения строительства, после чего указанные объекты переносятся и в дальнейшем учитываются в составе инвестиционного имущества. В то же время, участки земли, приобретаемые для дальнейшего сооружения на них объектов инвестиционного имущества, сразу же классифицируются как инвестиционное имущество. На дату перевода завершенных объектов в состав инвестиционного имущества разница между справедливой стоимостью и исторической стоимостью отражается в составе доходов. Все затраты, напрямую связанные с приобретением и сооружением объекта собственности, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта собственности, классифицируемые как затраты на приобретение, капитализируются. Расходы по привлечению заемных средств на строительство объектов инвестиционного имущества капитализируются в стоимости соответствующих объектов.

Участки земли, полученные на условиях операционной аренды, на которых строятся объекты инвестиционного имущества, классифицируются как инвестиционное имущество, и такая аренда учитывается как финансовая аренда.

(f) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств (за исключением земельных участков) отражаются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Стоимость основных средств на дату перехода на МСФО – 1 января 2005 года – была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («предполагаемая первоначальная стоимость»).

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования. Затраты по займам, относящиеся к приобретению или строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости этих активов.

В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в отчете о прибылях и убытках.

(ii) Финансовая аренда

Основные средства, приобретенные на условиях финансовой аренды (лизинга), отражены по наименьшей из справедливой стоимости арендуемого имущества и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей на дату заключения договора аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие расходы

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие расходы капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Расходы на текущее содержание включаются в отчет о прибылях и убытках и относятся на расходы в том периоде, в котором они были понесены.

(iv) Амортизация

Амортизация начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования отдельных объектов основных средств с применением линейного метода и включается в состав отчета о прибылях и убытках. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней

перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Амортизация по земельным участкам не начисляется.

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

- Здания 50 лет
- Машины и оборудование от 3 до 30 лет
- Транспортные средства от 5 до 25 лет
- Прочие основные средства от 2 до 10 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2007 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств (прим. 13).

(g) Нематериальные активы

(i) Гудвилл

Гудвилл (отрицательный гудвилл) возникает при приобретении дочерних, зависимых и совместных предприятий.

По приобретениям, осуществленным 1 января 2005 года или позже, гудвилл представляет собой превышение стоимости приобретения над величиной, отражающей долю участия Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств приобретенного предприятия. Если это превышение выражается отрицательной величиной («отрицательный гудвилл»), то вся его сумма сразу признается в отчете о прибылях и убытках.

Приобретение долей миноритарных акционеров

Гудвилл, возникающий при приобретении у миноритарных акционеров принадлежащей им доли в дочернем предприятии, представляет собой сумму превышения стоимости данной дополнительной инвестиции над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов по состоянию на дату обмена.

Последующая оценка

Гудвилл отражается по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Касательно зависимых обществ, балансовая стоимость относящегося к ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции в зависимое общество.

(ii) Прочие нематериальные активы

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

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют 5 лет. Амортизация начисляется линейным способом.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в отчете о прибылях и убытках и относятся на расходы того периода, в котором они были понесены.

(h) Аренданные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в бухгалтерском балансе Группы.

(i) Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к учету (выбывают), когда Группа приобретает (утрачивает) контроль над такими объектами финансовых вложений в соответствии с правами, установленными в договоре, присущими соответствующему активу.

Финансовые вложения учитываются следующим образом:

- Если Группа имеет намерение и возможность удерживать долговые ценные бумаги до наступления срока их погашения, то они классифицируются в категорию финансовых инструментов, удерживаемых до срока погашения, и отражаются по стоимости приобретения. Далее они отражаются по амортизированной стоимости с отражением разницы между их стоимостью приобретения и стоимостью погашения в отчете о прибылях и убытках в течение всего периода до срока погашения, с применением эффективной ставки процента.
- Инструмент классифицируется в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если этот инструмент предназначен для торговли или определен в данную категорию при первоначальном признании. При первоначальном признании инструмента, соответствующие затраты по осуществлению сделки признаются в отчете о прибылях и убытках в момент их возникновения. Финансовые инструменты, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках.
- Прочие финансовые вложения учитываются как предназначенные для перепродажи и отражаются по справедливой стоимости, с отнесением прибыли или убытка на капитал/чистые активы, приходящиеся на долю участников.

Справедливая стоимость финансовых вложений представляет собой цену, объявленную продавцом, на отчетную дату. Финансовые вложения в ценные бумаги, не котирующиеся на

бирже, и справедливая стоимость которых не может быть определена другими способами, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом убытка от обесценения.

(j) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, а также объекты недвижимости для перепродажи, сырье и прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации - это предполагаемая цена реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом возможных затрат на завершение работ и осуществление реализации.

Запасы (за исключением объектов строящейся недвижимости) учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, их доставку и доведение до текущего состояния. Произведенная готовая продукция и стоимость незавершенного производства включают соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производительности труда.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта.

Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость операционной аренды и финансовые расходы, но не включая дохода от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках.

(k) Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости за вычетом убытков от обесценения.

(l) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, на расчетных счетах, а также депозиты «до востребования». Банковские овердрафты, подлежащие уплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть процесса управления денежными потоками Группы, включены в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

(m) Обесценение активов

Балансовая стоимость активов Группы, за исключением товарно-материальных запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их обесценения. В случае выявления признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость активов.

Убыток от обесценения актива признается в том случае, если балансовая стоимость данного актива или единицы, генерирующей денежные потоки, превышает возмещаемую стоимость. Убытки от обесценения актива признаются в отчете о прибылях и убытках.

i. Расчет возмещаемой стоимости

Возмещаемая стоимость ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения, а также займов выданных и дебиторской задолженности Группы рассчитывается как текущая стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков, дисконтированных по изначальной эффективной процентной ставке, применяемой к данному активу. Краткосрочная дебиторская задолженность не дисконтируется.

Возмещаемая сумма прочих активов определяется по наибольшей из двух величин: справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу и стоимостью использования. При определении стоимости использования актива ожидаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, присущих данному активу. Для активов, не генерирующих потоки денежных средств независимо от потоков денежных средств, генерируемых другими активами, возмещаемая сумма определяется для всей группы активов, генерирующих денежные средства, к которой относится данный актив.

ii. Сторнирование убытка от обесценения активов

Убыток от обесценения ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения, займа выданного или дебиторской задолженности сторнируется в том случае, если после отражения убытка произошло событие, повлекшее за собой последующее увеличение возмещаемой суммы.

Убыток от обесценения прочих активов сторнируется в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при определении возмещаемой суммы.

Убыток от обесценения сторнируется только в таком размере, чтобы балансовая стоимость актива не превышала суммы, которая была бы определена (за вычетом износа или амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения не признавался.

(n) Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, скорректированной с учетом понесенных операционных издержек. Далее кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, а любая разница между фактической и выкупной стоимостью отражается в отчете о прибылях и убытках в течение всего срока договора о предоставлении кредитов с применением эффективной процентной ставки.

(o) Вознаграждения работникам

Группа осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(p) Резервы

Резервы по налогам

Группа создает резервы под налоговые риски, если существует вероятность того, что для выполнения налоговых обязательств в соответствии с действующим российским законодательством возникнет необходимость оттока средств. Такие резервы создаются на основании наиболее обоснованной, с точки зрения руководства, оценки их величины, которая может быть оспорена налоговыми органами с учетом действующего законодательства РФ и интерпретаций налоговыми органами. Резервы сохраняются и при необходимости пересматриваются на протяжении периода, в течение которого соответствующие налоги могут подвергнуться проверке со стороны налоговых органов. Как правило, этот период составляет три года с момента подачи налоговой декларации. По истечении указанного срока соответствующие резервы сторнируются. Резервы, включая штрафы и пени за несвоевременную уплату налогов, отражаются по строке «Налог на прибыль» или по другой соответствующей строке отчета о прибылях и убытках.

Прочие резервы

Резерв отражается в бухгалтерском балансе в том случае, когда у Группы возникает юридическое или фактическое обязательство в результате произошедшего события, и существует вероятность того, что для выполнения данного обязательства возникнет необходимость оттока средств. Если влияние существенно, резерв определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и, где необходимо, рисков, присущих данному обязательству.

(q) Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается по фактической стоимости.

(r) Выручка

Выручка оценивается по справедливой стоимости возмещения, полученного или ожидаемого к получению, за вычетом НДС, торговых и оптовых скидок.

Выручка от продажи объектов недвижимости

Выручка от продажи объектов недвижимости представляет собой выручку от продажи стандартных квартир, построенных без учета требований конкретного покупателя.

Выручка от продажи объектов недвижимости учитывается как реализация товаров и отражается в отчете о прибылях и убытках на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности, т.е. на момент передачи соответствующей квартиры покупателю.

Выручка от реализации отражается по ценам, которые действуют на дату заключения соответствующего договора и которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания выручки от реализации.

Выручка от оказания подрядных услуг

Выручка от оказания подрядных услуг отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно в соответствии с фактическим объемом выполненных работ.

Прочая реализация

Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о прибылях и убытках на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности.

По операциям, в которых Группа выступает в роли агента, а не принципала, выручка признается в размере чистого комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционного имущества отражается в отчете о прибылях и убытках линейным методом на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибылях и убытках как неотъемлемая часть дохода от аренды.

(s) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, дивидендный доход, изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в отчете о прибылях и убытках в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, отрицательные курсовые разницы, выплаченные дивиденды и доля прибыли (убытка) за период участников меньшинства в компаниях, зарегистрированных в форме ООО, изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива. Прочие затраты включаются в отчет о прибылях и убытках в качестве финансового расхода в том периоде, в котором были понесены.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

(t) Прочие расходы

(i) Операционная аренда

Расходы, связанные с операционной арендой, начисляются линейным методом и отражаются в отчете о прибылях и убытках на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды,

отражается в отчете о прибылях и убытках как неотъемлемая часть общей арендной платы на протяжении всего срока аренды.

Платежи по операционной аренде активов, используемых при строительстве других активов, капитализируются в стоимости соответствующих активов.

(j) Отчисления на социальную сферу

Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(u) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в отчете о прибылях и убытков за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в каком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых

активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(v) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который либо производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод, присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес-сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

В 2007 г. Группа работала в двух географических сегментах [на Северо-Западном регионе России (в частности в Санкт-Петербурге и Калининграде) и в Финляндии]. В связи с тем, что деятельность Группы в Финляндии находилась на начальном этапе и не являлась материальной для данной комбинированной отчетности Группы по МСФО, информация относительно вторичных сегментов не была раскрыта.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения. К нераспределенным статьям в основном относятся инвестиции (отличные от инвестиционного имущества) и соответствующие доходы, займы и другие привлеченные заемные средства и связанные с ними расходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов, кроме гудвилла.

(w) Новые Стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Следующие новые стандарты, изменения к Стандартам и Разъяснения еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2007 года и не применялись при составлении настоящей комбинированной финансовой отчетности по МСФО. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу.

- МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты» вводит «управленческий подход» в отношении раскрытия в финансовой отчетности информации по сегментам. МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты», применение которого станет обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, потребует раскрытия информации по сегментам на основе внутренних отчетов, которые регулярно анализируются главным ответственным лицом Группы по операционным вопросам в целях оценки результатов деятельности каждого из сегментов и при распределении ресурсов между ними. В настоящее время Группа представляет сегментную информацию в отношении своих отраслевых (бизнес-) и географических сегментов. При применении «управленческого подхода» Группа будет представлять сегментную информацию в отношении таких компонентов, как продажа построенной собственными силами недвижимости, подрядные услуги, перепродажа недвижимости, продажа строительных материалов, прочее.

- Пересмотренный стандарт МСФО 23 «Затраты, связанные с привлечением заемных средств» упраздняет возможность отнесения на расходы всех затрат по займам и вводит требование, согласно которому предприятие должно капитализировать затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием квалифицируемого актива, в составе фактической стоимости данного актива. Применение пересмотренной версии МСФО 23 станет обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год. Тем не менее, мы не ожидаем, что изменения, внесённые в стандарт МСФО 23, окажут какое-либо влияние на комбинированную финансовую отчетность, так как Группа уже капитализировала затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием квалифицируемого актива в составе фактической стоимости данного актива, пользуясь разрешенным альтернативным методом, изложенным в МСФО 23 до его пересмотра.
- Изменённый стандарт МСФО 27 «Комбинированная и отдельная финансовая отчетность» (2008) требует, чтобы все изменения доли участия Группы в дочернем предприятии, которые не приводят к утрате контроля над этим дочерним предприятием, отражались в учёте как операции с собственным капиталом. В случае, когда Группа утрачивает контроль над дочерним предприятием, любая оставшаяся часть инвестиции в это бывшее дочернее предприятие будет переоцениваться до справедливой стоимости, а возникающие при этом прибыли или убытки будут признаваться в составе прибыли или убытка за период. Ожидается, что изменения, внесённые в стандарт МСФО 27, применение которых станет обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2010 год, не окажут значительного влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Поправка к стандарту МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» - *Оценка допустимых объектов хеджирования*, уточняет практические аспекты применения принципов выделения тех рисков и тех частей потоков денежных средств, которые могут быть определены в качестве хеджируемого риска и объекта хеджирования соответственно. Ожидается, что данная поправка, применение которой станет обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2010 год и при этом будет требоваться её ретроспективное применение, не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Поправка к стандарту МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций» - *Условия, определяющие переход безусловно реализуемого права, и аннулирование соглашений* уточняет определение условий, определяющих переход безусловно реализуемого права, вводит концепцию условий, не связанных с переходом безусловно реализуемого права, вводит требование, согласно которому справедливая стоимость определялась на дату предоставления права с учётом всех не связанных с переходом безусловно реализуемого права условий, а также определяет порядок отражения в учёте условий, не связанных с переходом безусловно реализуемого права, и случаев аннулирования контрагентом соглашений о выплатах на основе акций. Поправка к стандарту МСФО (IFRS) 2 станет обязательной к применению при подготовке финансовой отчетности Группы за 2009 год, при этом будет требоваться её ретроспективное применение. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на комбинированную финансовую отчетность Группы.

- Пересмотренные стандарты МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (2008) и МСФО 27 «Комбинированная и отдельная финансовая отчетность» (2008), которые вступают в силу с 1 июля 2009 года (т.е. становятся обязательными к применению при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2010 год). Изменения касаются, среди прочего, вопросов отражения поэтапных приобретений в учете и финансовой отчетности, вводят требование, согласно которому затраты, связанные с осуществлением сделки по приобретению, относятся на расходы, и упраздняют исключение, позволявшее не корректировать величину гудвилла при отражении изменений суммы условного возмещения. Изменения также затрагивают подходы к оценке неконтролирующих долей участия в дочерних предприятиях в момент приобретения, а также вводят требование, согласно которому результаты сделок с собственниками неконтролирующих долей участия отражаются непосредственно в составе собственного капитала.
- Разъяснение КР МСФО 11 «МСФО (IFRS) 2 – сделки с акциями предприятий группы и собственными акциями», согласно которому соглашение о выплате на основе акций, в рамках которого предприятие получает товары и услуги в качестве возмещения за собственные долевые инструменты, требуется учитывать в порядке, установленном для сделок по выплате на основе акций, предусматривающих осуществление расчетов долевыми инструментами, вне зависимости от способа получения этих долевых инструментов. Разъяснение КР МСФО 11 станет обязательным к применению при подготовке финансовой отчетности Группы за 2008 год, и должно будет применяться ретроспективно. Предполагается, что его применение не окажет какого-либо существенного влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Разъяснение КР МСФО 12 «Концессионные договоры на предоставление услуг» содержит указания по определенным вопросам признания и оценки, возникающим при отражении в учете концессионных договоров на предоставление услуг, заключаемых в рамках государственно-частного взаимодействия. Ожидается, что разъяснение КР МСФО 12, применение которого является обязательным при подготовке финансовой отчетности Группы за 2008 год, не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Разъяснение КР МСФО 13 «Программы, направленные на повышение лояльности покупателей», в котором рассматривается порядок учета на предприятиях, осуществляющих программы по повышению лояльности их клиентов, или иным образом участвующих в таких программах. Данное разъяснение касается тех программ по повышению лояльности покупателей, по условиям которых покупатель может реализовать начисленные ему «бонусные баллы», получив бесплатно или по сниженной цене товары или услуги. Ожидается, что разъяснение КР МСФО 13, применение которого является обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Разъяснение КР МСФО 14 «МСФО 19 – ограничение величины актива по установленным выплатам, требования о минимальной сумме финансирования и их взаимодействие» уточняет, в какой момент времени такие права предприятия, как право на возвращение уплаченных им взносов или право на снижение размера будущих взносов по пенсионным планам с установленными выплатами, следует считать доступными предприятию в целях отражения соответствующих активов, а также

рассматривает вопрос влияния, оказываемого на эти активы требованиями о минимальной сумме финансирования планов. Кроме того, в данном разъяснении рассматривается вопрос о том, могут ли требования о минимальной сумме финансирования планов привести к необходимости признания обязательства. Разъяснение КР МСФО 14 станет обязательным к применению при подготовке финансовой отчетности Группы за 2008 год, и должно будет применяться ретроспективно. Ожидается, что данная поправка не окажет существенного влияния на комбинированную финансовую отчетность.

- Разъяснение КР МСФО 15 «Договоры на строительство объектов недвижимости» определяет порядок учёта выручки и соответствующих расходов предприятиями, осуществляющими строительство объектов недвижимости собственными силами или с привлечением субподрядчиков. Ожидается, что разъяснение КР МСФО 15, применение которого является обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Разъяснение КР МСФО 16 «Хеджирование чистой инвестиции в зарубежное предприятие» подлежит применению всеми предприятиями, которые хеджируют риски, связанные с их инвестициями в зарубежные предприятия, используя хеджирование чистой инвестиции. Разъяснение КР МСФО 16 уточняет характер хеджируемого риска, а также устанавливает предельную величину хеджируемого объекта, в которой он может быть включён в отношения хеджирования. Кроме того, в данном разъяснении решается вопрос о том, какое из предприятий группы может держать соответствующий инструмент хеджирования, и содержатся указания по отражению последствий отчуждения зарубежного предприятия, являвшегося объектом хеджирования. Ожидается, что разъяснение КР МСФО 16, применение которого является обязательным при подготовке комбинированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.
- Разъяснение КР МСФО 17 «Распределение неденежных активов в качестве дивидендов собственникам» определяет порядок учёта дивидендов, выплачиваемых собственникам неденежными активами. В данном разъяснении уточняются время и способ признания неденежных дивидендов, и также порядок учёта разницы, возникающей между выплаченными дивидендами и балансовой стоимостью распределённых чистых активов. Разъяснение КР МСФО 17 вступает в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 июля 2009 года, или после этой даты. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.
- Разъяснение КР МСФО 18 «Активы, полученные от покупателей» касается вопросов отражения в учёте объектов основных средств, полученных предприятиями от своих покупателей. Данное разъяснение уточняет порядок признания и оценки объектов, полученных предприятием, в том числе вопросы отражения соответствующей кредитовой записи и учёта целевых денежных средств, полученных от покупателей. Разъяснение КР МСФО 18 применяется перспективно ко всем передачам активов, полученных предприятием от своих покупателей 1 июля 2009 года или позже, и не окажет какого-либо влияния на комбинированную финансовую отчетность.

- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2009 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Приобретение и выбытие дочерних предприятий и долей миноритарных акционеров

(a) Приобретение дочернего предприятия и доли в уставном капитале

28 сентября 2007 г. Группа приобрела 100% долей ООО «Цесма», рассчитавшись денежными средствами в размере 9 тыс. руб. (0,4 тыс. долл. США*). В результате приобретения данного дочернего предприятия отрицательный гудвилл составил 307 тыс. руб. (12 тыс. долл. США*).

К 1 мая 2007 года Группа приобрела дополнительные 30% в предприятии ОАО «Балтийская ипотечная корпорация», увеличив свою долю участия с 40% до 70%, рассчитавшись денежными средствами в размере 20 000 тыс. руб. (815 тыс. долл. США*). Группа признала гудвилл в размере 2 774 тыс. руб. (108 тыс. долл. США*), который в основном относится к росту бизнеса Группы в области ипотечного кредитования и синергетическому эффекту на существующий бизнес Группы.

Стоимость активов и обязательств приобретенного дочернего предприятия и долей миноритарных акционеров, эффект от приобретения на комбинированную сумму выручки и прибыли за 2007 год на дату приобретения, а также на 01 января 2007 года, предполагая, что приобретение состоялось бы на эту дату, не раскрыты в данной комбинированной отчетности по МСФО ввиду нематериальности.

(b) Выбытие дочернего предприятия и доли в уставном капитале

17 января 2007 Группа продала имевшуюся у нее инвестицию в ООО «ЛенСтройСервис».

Выбытие дочернего предприятия не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

29 августа 2007 Группа продала 10% имевшихся у нее долей ООО «Центр Развития Проектов «Петербургская недвижимость», получив денежные средства в размере 32 тыс. руб. (1,5 тыс. долл. США*). Выбытие доли в дочернем предприятии не оказало существенного влияния на комбинированную отчетность.

5 Выручка

	2007	2006	2007	2006
	<u>Тыс. руб.</u>	<u>Тыс. руб.</u>	<u>Тыс. долл. США*</u>	<u>Тыс. долл. США*</u>
Выручка от реализации построенных объектов	633 558	1 346 861	24 772	49 544
Выручка от реализации строительных материалов	890 308	349 576	34 810	12 859
Выручка от сдачи имущества в аренду	136 861	134 570	5 351	4 950
Выручка от управления гостиничным хозяйством	-	70 792	-	2 604
Выручка от перепродажи объектов недвижимости	149 671	129 408	5 852	4 760
Выручка от оказания подрядных услуг	694 110	216 523	27 139	7 965
Выручка от продажи электронных компонентов	273 579	81 914	10 697	3 013
Прочая выручка	81 822	109 179	3 199	4 016
	<u>2 859 909</u>	<u>2 438 823</u>	<u>111 820</u>	<u>89 711</u>

6 Административные расходы

	2007	2006	2007	2006
	<u>Тыс. руб.</u>	<u>Тыс. руб.</u>	<u>Тыс. долл. США*</u>	<u>Тыс. долл. США*</u>
Заработная плата	230 180	105 680	9 000	3 887
Аудиторские и консалтинговые услуги	18 400	6 613	719	243
Амортизация	5 232	3 054	205	112
Материалы	25 279	1 821	988	67
Прочие административные расходы	78 046	55 941	3 052	2 058
	<u>357 137</u>	<u>173 109</u>	<u>13 964</u>	<u>6 367</u>

36

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

7 Прочие операционные доходы

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Отрицательный гудвилл	307	8 211	12	302
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов	1 029	7 185	40	264
Выбытие долей в дочерних обществах	10	1 197	-	44
Прибыль от реализации основных средств	-	856	-	31
Прибыль от реализации финансовых вложений	365	-	15	-
	1 711	17 449	67	641

8 Прочие операционные расходы

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Убыток от выбытия финансовых вложений	-	1 850	-	68
Убыток от выбытия основных средств	5 875	-	230	-
Прочие операционные расходы	47 914	13 481	1 873	496
	53 789	15 331	2 103	564

Прочие операционные расходы включают в себя резерв по сомнительным долгам в размере 14 158 тыс. руб. (553 тыс. долл. США*) (2006: 104 тыс. руб., 27 тыс. долл. США*).

9 Расходы на персонал

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Заработная плата	488 508	292 619	19 100	10 764
Отчисления в государственные фонды	54 048	16 567	2 113	609
	542 556	309 186	21 213	11 373

10 Финансовые доходы

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Положительная курсовая разница	19 094	39 190	746	1 442
Проценты полученные	13 813	6 238	540	229
Прочие финансовые доходы	21 423	-	838	-
	54 330	45 428	2 124	1 671

11 Финансовые расходы

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Расходы по уплате процентов	86 452	21 821	3 381	803
Дивиденды, выплаченные участникам меньшинства обществ с ограниченной ответственностью	340	266	13	10
Доля меньшинства в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	1 723	-	67	-
	88 515	22 087	3 461	813

В 2007 г. Группа капитализировала проценты в стоимость запасов. Сумма капитализированных процентов составила 209 847 тыс. руб. (8 205 тыс. долл. США*). Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов в 2006 году составила 67 220 тыс. руб. (2 473 тыс. долл. США*). Проценты были капитализированы по ставкам от 11% до 18% на период 2007 г.(2006 г.: от 11% до 18%).

12 Расход по налогу на прибыль

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Текущий налог на прибыль				
Текущий год	67 719	40 160	2 648	1 478
Резерв на уплату потенциальных налоговых обязательств	(43 747)	1 123	(1 710)	41
Резерв на уплату штрафных санкций	(25 060)	(5 033)	(980)	(185)
Корректировки за предыдущие годы	-	-	-	-
	(1 088)	36 250	(42)	1 334
Отложенный налог на прибыль				
Образование и сторнирование временных разниц	37 379	82 079	1 461	3 019
	37 379	82 079	1 461	3 019
	36 291	118 329	1 419	4 353

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 24%. (2006: 24%).

Сверка эффективной ставки налога:

	2007	%	2006	%	2007	%	2006	%
	Тыс. руб.		Тыс. руб.		Тыс. долл. США*		Тыс. долл. США*	
Прибыль до налогообложения	426 997	100	499 336	100	16 694	100	18 369	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога	102 479	24	119 841	24	4 007	24	4 408	24
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(9 463)	(2)	2 398	-	(370)	(2)	89	-
Резерв на уплату потенциальных налоговых обязательств	(43 747)	(10)	1 123	-	(1 710)	(10)	41	-
Резерв на уплату штрафных санкций	(25 060)	(6)	(5 033)	(1)	(980)	(6)	(185)	(1)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	12 082	3	-	-	472	3	-	-
Корректировки за предыдущие годы	-	-	-	-	-	-	-	-
	36 291	9	118 329	23	1 419	9	4 353	23

13 Основные средства

В тыс. руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Стоимость						
По состоянию на 1 января 2006 г.	913 373	63 305	1 444	17 449	38 643	1 034 214
Поступления	20 509	38 870	14 637	52 689	22 653	149 358
Выбытия	(224 409)	(13 594)	(738)	(6 781)	(3 097)	(248 619)
Реклассификация	-	10	-	-	(10)	-
Перевод в состав инвестиционного имущества	(95 677)	-	-	-	-	(95 677)
По состоянию на 31 декабря 2006г.	613 796	88 591	15 343	63 357	58 189	839 276
По состоянию на 1 января 2007 г.	613 796	88 591	15 343	63 357	58 189	839 276
Реклассификация начального сальдо	10 494	(847)	(3 148)	(6 024)	(475)	-
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	1 754	-	999	-	2 753
Поступления	290 381	63 130	4 032	75 091	53 904	486 538
Выбытия	(4 639)	(29 033)	-	(6 845)	(1 026)	(41 543)
Реклассификация	-	650	-	25	(675)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(63 237)	(63 237)
По состоянию на 31 декабря 2007г.	910 032	124 245	16 227	126 603	46 680	1 223 787

В тыс. руб.	Земля и здания	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Амортизация</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	(85 503)	(19 053)	(462)	(3 547)	-	(108 565)
Начисленный износ	(20 685)	(12 804)	(1 436)	(5 258)	-	(40 183)
Выбытия	51 805	2 342	374	1 055	-	55 576
Перевод в состав инвестиционного имущества	7 144	-	-	-	-	7 144
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	(47 239)	(29 515)	(1 524)	(7 750)	-	(86 028)
По состоянию на 1 января 2007 г.	(47 239)	(29 515)	(1 524)	(7 750)	-	(86 028)
Реклассификация начального сальдо	(2 302)	318	530	1 454	-	-
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса, начисленный износ	-	(208)	-	(150)	-	(358)
Начисленный износ	(12 294)	(28 461)	(4 240)	(35 574)	-	(80 569)
Выбытия	3 302	9 027	-	1 719	-	14 048
Реклассификация Перевод в состав запасов	-	-	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	(58 533)	(48 839)	(5 234)	(40 301)	-	(152 907)
<i>Остаточная стоимость</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	827 870	44 252	982	13 902	38 643	925 649
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	566 557	59 076	13 819	55 607	58 189	753 248
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	851 499	75 406	10 993	86 302	46 680	1 070 880

В тыс. долл. США*	Земля и здания	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Стоимость						
По состоянию на 1 января 2006 г.	31 734	2 199	50	606	1 343	35 932
Поступления	754	1 430	538	1 938	833	5 493
Выбытия	(8 255)	(500)	(27)	(249)	(114)	(9 145)
Реклассификация	-	-	-	-	-	-
Перевод в состав инвестиционного имущества	(3 519)	-	-	-	-	(3 519)
Курсовые разницы	2 597	236	22	111	148	3 114
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	23 311	3 365	583	2 406	2 210	31 875
По состоянию на 1 января 2007 г.	23 311	3 365	583	2 406	2 210	31 875
Реклассификация начального сальдо	399	(32)	(120)	(229)	(18)	-
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	69	-	39	-	108
Поступления	11 354	2 468	158	2 936	2 108	19 024
Выбытия	(181)	(1 135)	-	(268)	(40)	(1 624)
Реклассификация	-	25	-	1	(26)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(2 473)	(2 473)
Курсовые разницы	2 192	302	40	273	140	2 947
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	37 075	5 062	661	5 158	1 901	49 857

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

В тыс. долл. США*	Земля и здания	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Амортизация</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	(2 971)	(662)	(16)	(123)	-	(3 772)
Начисленный износ	(761)	(471)	(53)	(193)	-	(1 478)
Выбытия	1 906	86	14	39	-	2 045
Перевод в состав инвестиционного имущества	263	-	-	-	-	263
Курсовые разницы	(232)	(74)	(3)	(17)	-	(326)
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	(1 795)	(1 121)	(58)	(294)	-	(3 268)
По состоянию на 1 января 2007 г.	(1 795)	(1 121)	(58)	(294)	-	(3 268)
Реклассификация начального сальдо	(87)	12	20	55	-	-
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса, начисленный износ	-	(8)	-	(6)	-	(14)
Начисленный износ	(481)	(1 113)	(166)	(1 391)	-	(3 151)
Выбытия	129	353	-	67	-	549
Курсовые разницы	(151)	(113)	(9)	(72)	-	(345)
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	(2 385)	(1 990)	(213)	(1 641)	-	(6 229)
<i>Остаточная стоимость</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	28 763	1 537	34	483	1 343	32 160
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	21 516	2 244	525	2 112	2 210	28 607
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	34 690	3 072	448	3 517	1 901	43 628

(а) Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую

данный объект недвижимости может быть обменен (после надлежащего изучения рынка) по состоянию на дату проведения оценки в результате сделки между осведомленными, благоразумными, не зависящими друг от друга покупателем и продавцом, желающими совершить такую сделку и действующими без принуждения. Рыночная стоимость установок, оборудования, приспособлений и оснастки определяется на основе объявленных рыночных цен на подобные объекты.

(b) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. под обеспечение банковских кредитов были заложены основные средства балансовой стоимостью 38 155 тыс. руб. (1 554 тыс. долл. США*) и 47 300 тыс. руб. (1 796 тыс. долл. США*) соответственно (см. прим. 23).

(c) Машины и оборудование в лизинге

Группа использует производственное оборудование на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость машин и оборудования в лизинге составила 33 426 тыс. руб. (1 362 тыс. долл. США*) и 30 649 тыс. руб. (1 164 тыс. долл. США*) по состоянию на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. соответственно. Оборудование, взятое в лизинг, играет роль обеспечения обязательств по лизингу.

(d) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующих установки (различные единицы оборудования).

14 Нематериальные активы

	Гудвилл		Затраты на программное обеспечение и НИОКР		Итого	
	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*
<i>Стоимость</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	-	-	5 679	197	5 679	197
Реклассификация начального сальдо	-	-	66	3	66	3
Поступления	-	-	2 385	91	2 385	91
Выбытия	-	-	(1 973)	(75)	(1 973)	(75)
Курсовые разницы	-	-	-	18	-	18
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	-	-	6 157	234	6 157	234
По состоянию на 1 января 2007 г.			6 157	234	6 157	234
Поступления	2 774	108	991	39	3 765	147
Выбытия	-	-	(3 040)	(119)	(3 040)	(119)
Курсовые разницы	-	5	-	13	-	18
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	2 774	113	4 108	167	6 882	280

	Гудвилл		Затраты на программное обеспечение и НИОКР		Итого	
	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*
<i>Амортизация</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	-	-	(199)	(7)	(199)	(7)
Реклассификация начального сальдо	-	-	(66)	(3)	(66)	(3)
Начисленная амортизация	-	-	(937)	(36)	(937)	(36)
Выбытия	-	-	12	1	12	1
Курсовые разницы	-	-	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1 190)</u>	<u>(45)</u>	<u>(1 190)</u>	<u>(45)</u>
По состоянию на 1 января 2007 г.	-	-	(1 190)	(45)	(1 190)	(45)
Начисленная амортизация	-	-	(67)	(3)	(67)	(3)
Выбытия	-	-	57	2	57	2
Курсовые разницы	-	-	-	(3)	-	(3)
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1 200)</u>	<u>(49)</u>	<u>(1 200)</u>	<u>(49)</u>
<i>Остаточная стоимость</i>						
По состоянию на 1 января 2006 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 480</u>	<u>190</u>	<u>5 480</u>	<u>190</u>
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4 967</u>	<u>189</u>	<u>4 967</u>	<u>189</u>
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	<u>2 774</u>	<u>113</u>	<u>2 908</u>	<u>118</u>	<u>5 682</u>	<u>231</u>

46

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

15 Инвестиционное имущество

	Законченные объекты		Незавершенные объекты		Итого	
	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*
Стоимость						
По состоянию на 1 января 2006 г.	781 036	27 135	12 881	448	793 917	27 583
Поступления	-	-	70 216	2 583	70 216	2 583
Выбытия	(8 388)	(309)	-	-	(8 388)	(309)
Корректировка справедливой стоимости	337 889	12 429	-	-	337 889	12 429
Реклассификация в связи с изменением использования	88 533	3 256	-	-	88 533	3 256
Курсовые разницы	-	3 027	-	125	-	3 152
По состоянию на 31 декабря 2006 г.	1 199 070	45 538	83 097	3 156	1 282 167	48 694
По состоянию на 1 января 2007 г.	1 199 070	45 538	83 097	3 156	1 282 167	48 694
Перевод	61 791	2 416	(61 791)	(2 416)	-	-
Поступления	284 897	11 139	102 405	4 004	387 302	15 143
Выбытия	-	-	(3 024)	(118)	(3 024)	(118)
Корректировка справедливой стоимости	536 043	20 959	-	-	536 043	20 959
Реклассификация в связи с изменением использования	-	-	-	-	-	-
Курсовые разницы	1 031	4 801	2 483	392	3 514	5 193
По состоянию на 31 декабря 2007 г.	2 082 832	84 853	123 170	5 018	2 206 002	89 871

(а) Определение справедливой стоимости

Балансовая стоимость объектов инвестиционного имущества представляет собой справедливую стоимость объектов в соответствии с оценкой, произведенной независимым оценщиком, обладающим необходимой признанной профессиональной квалификацией и текущим опытом оценки данной категории объектов в данной местности.

Для определения справедливой стоимости объектов инвестиционного имущества оценщики использовали комбинацию доходного и рыночного подходов, за исключением оценки земельных участков в Финляндии. Справедливая стоимость земельных участков в Финляндии была определена только с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2007 г. 69 082 тыс. руб. (2 418 тыс. долл. США*) (2006: 0 тыс. руб., 0 тыс. долл.

США*). При использовании рыночного подхода рассматриваются цены, уплаченные в последнее время за аналогичные объекты собственности, и производится корректировка указанных рыночных цен с учетом состояния и способа использования оцениваемого объекта по сравнению с объектами, выбранными для сравнения. При использовании доходного подхода оцениваются будущие экономические выгоды от обладания правом собственности на объект. Эти суммы дисконтируются на соответствующую норму прибыли с тем, чтобы определить индикативную стоимость объектов. Величины, полученные с помощью вышеупомянутых подходов, были «взвешены», и в качестве стоимости имущества по результатам оценки была использована «средняя взвешенная» величина.

В оценочной модели независимый оценщик использовал следующие основные допущения при использовании комбинации доходного и рыночного подходов:

Проект	Ожида- емый уровень заполня емости	Ставка дисконти- рования	Общая площадь застройки	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2007	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2006	Арендные ставки за м.кв.			
						Офисы	Торговые помещения	Прочие	Парковка (за лот)
						руб.	руб.	руб.	руб.
			м. кв.	тыс. руб.	тыс. руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
Земельные участки (Санкт- Петербург)	100%	15 – 16%	90 699	1 085 473	431 930	13 152	31 651		88 368
Бизнес-центры (Санкт- Петербург)	99%	16%	25 357	783 681	644 820	8 009			
Прочие объекты	99%	16%	7 663	144 597	122 320			3 178	
Итого				2 013 751	1 199 070				
			м. кв.	тыс. долл. США*	тыс. долл. США*	долл. США*	долл. США*	долл. США*	долл. США*
Земельные участки (Санкт- Петербург)	100%	15 – 16%	90 699	44 221	16 403	536	1 289		3 600
Бизнес-центры (Санкт- Петербург)	99%	16%	25 357	31 927	24 490	326			
Прочие объекты	99%	16%	7 663	5 890	4 645			129	
Итого				82 038	45 538				

Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге), определенную независимыми оценщиками. Для получения искомой величины были рассчитаны корректировки путем добавления арендных платежей к стоимости земельных участков, определенной независимыми оценщиками. Таким образом, данные корректировки по инвестиционному имуществу составляют 75 416 тыс. руб. (3 072 тыс. долл. США*) и 53 936 тыс. руб. (2 048 тыс. долл. США*) на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. соответственно.

Группа также скорректировала справедливую стоимость земельных участков и прочих объектов инвестиционного имущества, определенную независимыми оценщиками, на 61 777 тыс. руб. (2 516 тыс. долл. руб. США*), для правильного отражения результатов переоценки на 31 декабря 2007 г.

(b) Залоговое обеспечение

Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 324 625 тыс. руб. (13 225 тыс. долл. США*) и 130 140 тыс. руб. (4 942 тыс. долл. США*) было заложено под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. соответственно.

(c) Объекты в лизинге

Группа использует объекты инвестиционного имущества на условиях финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2007 г. стоимость объектов в лизинге составила 852 446 тыс. руб. (34 728 тыс. долл. США*). По состоянию на 31 декабря 2006 года стоимость объектов в лизинге составила 431 893 тыс. руб. (16 402 тыс. долл. США*). Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

16 Финансовые вложения в зависимые общества

Группа имеет следующие финансовые вложения в зависимые общества:

	<u>Страна</u>	<u>Доля участия</u>
ООО «Пригород: развитие территорий»	Россия	25%
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»	Россия	33,33%

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация о зависимых обществах:

	<u>2007</u>	<u>2007</u>
	<u>В тыс. руб.</u>	<u>В тыс. долл. США*</u>
Общая сумма активов	2 231	91
Общая сумма обязательств	(2 678)	(109)
Выручка	8 328	326
Убыток за год	(5 947)	(232)

Группа признала убытки ООО «Пригород: развитие территорий» в сумме 1 125 тыс. руб. (44 тыс. долл. США*) и убытки ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью» в сумме 60 тыс. руб. (2 тыс. долл. США*), относящиеся к отчетному году.

Группа не признала убытки ООО «Пригород: развитие территорий» в сумме 317 тыс. руб. (12 тыс. долл. США*), относящиеся к отчетному году, поскольку Группа не имеет обязательств по покрытию этих убытков.

Группа признала прибыль ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» в сумме 68 тыс. руб. (3 тыс. долл. США*) за период, когда Группе принадлежало только 40% акций компании.

17 Прочие финансовые вложения

	2007	2006	2007	2006
	В тыс. руб.	В тыс. руб.	В тыс. долл. США*	В тыс. долл. США*
<i>Краткосрочные</i>				
Инвестиции, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	11 812	-	481	-
Инвестиции, удерживаемые до срока погашения	29 100	-	1 186	-
	<u>40 912</u>	<u>-</u>	<u>1 667</u>	<u>-</u>

18 Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Основные средства	-	-	(118 805)	(115 328)	(118 805)	(115 328)
Нематериальные активы	-	-	(805)	(394)	(805)	(394)
Инвестиционное имущество	-	-	(397 453)	(277 585)	(397 453)	(277 585)
Финансовые вложения	4 821	-	-	-	4 821	-
Запасы	-	1 372	(703 037)	-	(703 037)	1 372
Дебиторская задолженность	7 292	16 353	-	-	7 292	16 353
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	-
Кредиты и займы	770 046	-	-	-	770 046	-
Кредиторская задолженность	46 342	19 502	-	-	46 342	19 502
Резервы	-	1 835	(25)	-	(25)	1 835
Налоговые активы/ (обязательства)	828 501	39 062	(1 220 125)	(393 307)	(391 624)	(354 245)
Зачет налогов	(828 501)	(39 062)	828 501	39 062	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	-	-	(391 624)	(354 245)	(391 624)	(354 245)
В тыс. долл. США*	Активы		Обязательства		Нетто	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Основные средства	-	-	(4 840)	(4 380)	(4 840)	(4 380)
Нематериальные активы	-	-	(33)	(15)	(33)	(15)
Инвестиционное имущество	-	-	(16 192)	(10 542)	(16 192)	(10 542)
Финансовые вложения	196	-	-	-	196	-
Запасы	-	52	(28 641)	-	(28 641)	52
Дебиторская задолженность	297	621	-	-	297	621
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	-
Кредиты и займы	31 371	-	-	-	31 371	-
Кредиторская задолженность	1 888	740	-	-	1 888	740
Резервы	-	70	(1)	-	(1)	70
Налоговые активы/ (обязательства)	33 752	1 483	(49 707)	(14 937)	(15 955)	(13 454)
Зачет налогов	(33 752)	(1 483)	33 752	1 483	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	-	-	(15 955)	(13 454)	(15 955)	(13 454)

Движение отложенного налога на прибыль в размере 37 379 тыс. руб. (1 461 тыс. долл. США*) за 2007 год было отражено в отчете о прибылях и убытках, сумма 1 040 тыс. долл. США* представляет собой курсовые разницы, возникшие в результате пересчета из функциональной валюты в доллары США (вторую валюту представления отчетности), которые были отражены в качестве резерва в разделе «собственный капитал», а также «чистые активы, приходящиеся на долю меньшинства в компаниях, зарегистрированных в форме ООО».

Неотраженное отложенное налоговое обязательство

По состоянию на 31 декабря 2007 г. Группа не отразила временную разницу в размере 7 534 тыс.руб. (307 тыс. долл. США*) по вложениям в дочерние общества, поскольку Группа может контролировать сроки восстановления данной временной разницы, и реализации временной разницы в обозримом будущем не ожидается. В случае реализации временной разницы в форме выплаты дивидендов должна применяться установленная законом налоговая ставка в размере 9%. Эта ставка была применена для определения величины неотраженного отложенного налогового обязательства по состоянию на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. В случае реализации временной разницы в форме продажи дочерних обществ должна применяться налоговая ставка в размере 24%. По состоянию на 31 декабря 2006 года неотраженная временная разница составляла 7 068 тыс. руб. (268 тыс. долл. США*).

19 Запасы

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США *	Тыс. долл. США *
Сырье и материалы	134 647	48 049	5 485	1 825
Незавершенное производство	8 370 808	2 192 223	341 023	83 256
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 378 069	69 968	56 142	2 658
Прочие запасы	171	22 253	7	845
	9 883 695	2 332 493	402 657	88 584

Запасы балансовой стоимостью 3 006 364 тыс. руб. (122 478 тыс. долл. США*) и 516 262 тыс. руб. (19 607 тыс. долл. США*) были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2007 г. и 31 декабря 2006 г. соответственно (см. прим. 23).

В 2007 году Группа признала в составе себестоимости продукции стоимость потребленных сырья и материалов, изменение остатков готовой продукции, незавершенного производства и товаров для перепродажи в сумме 1 678 989 тыс. руб. (65 647 тыс. долл. США*) (2006: 1 543 683 тыс. руб., 56 784 тыс. долл. США*).

Группа использовала земельные участки, на которых будет построено жилье, на правах финансовой аренды (лизинга). Стоимость арендованных земельных участков составила 2 918 876 тыс. руб. (118 914 тыс. долл. США*) по состоянию на 31 декабря 2007 г. (0 по состоянию на 31 декабря 2006 г.).

20 Дебиторская задолженность

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США *	Тыс. долл. США *
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	205 048	121 480	8 353	4 614
Векселя	4 000	41 294	163	1 568
Авансы поставщикам	675 952	175 279	27 538	6 657
НДС к возмещению	88 770	21 834	3 616	829
Займы выданные	77 874	184 993	3 173	7 026
Расходы будущих периодов	27 803	9 757	1 133	371
Прочая дебиторская задолженность	158 497	126 038	6 457	4 787
Краткосрочная дебиторская задолженность	1 237 944	680 675	50 433	25 852
Резерв по сомнительным долгам	(21 374)	(7 216)	(871)	(274)
Краткосрочная дебиторская задолженность – нетто	1 216 570	673 459	49 562	25 578
Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-	7 208	-	273
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	-	7 208	-	273
Итого дебиторская задолженность – нетто	1 216 570	680 667	49 562	25 851

21 Денежные средства и их эквиваленты

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США *	Тыс. долл. США *
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	406 137	97 806	16 546	3 715
Депозиты до востребования	195 000	-	7 944	-
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	601 137	97 806	24 490	3 715
Банковские овердрафты	(1 469)	(5 465)	(60)	(208)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	599 668	92 341	24 430	3 507

53

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

22 Собственный капитал

(a) Уставный капитал

На 31 декабря 2007 года уставный капитал Группы «Сэтл» включал в себя уставный капитал ОАО «Авангард»:

Наименование	Всего акций	Уставный капитал, тыс. руб.	Уставный капитал, тыс. долл. США*	Стоимость акции	Доля участия
ОАО «Авангард», Россия – обыкновенные акции	209,677	7,633	275	0,2 руб.	8.27% ООО «Сэтл»; 44.1% представители физических лиц
ОАО «Авангард», Россия – привилегированные акции	69,893	2,546	92	0,2 руб.	-

Привилегированные акции не подлежат конвертации или выкупу, но предоставляют право на получение ежегодных дивидендов. В случае невыплаты дивидендов, владельцы привилегированных акций получают право голоса до следующего годового общего собрания акционеров. Однако дивиденды не являются накопительными. Привилегированные акции также предоставляют право голоса по вопросам, затрагивающим интересы владельцев привилегированных акций, включая вопросы реорганизации и ликвидации. В случае ликвидации владельцы привилегированных акций имеют первоочередное право на получение невыплаченных объявленных дивидендов и номинальной стоимости привилегированных акций («ликвидационная стоимость»). После этого все акционеры-владельцы обыкновенных и привилегированных акций на равных условиях участвуют в распределении оставшихся активов.

(b) Компании, зарегистрированные в форме ООО

Группа компаний «Сэтл» помимо ОАО «Авангард» включает следующие компании, которые принадлежат Физическим лицам напрямую, через их представителей или через частные компании:

Наименование	Всего долей	Уставный капитал, тыс. руб.	Уставный капитал, тыс. долл. США*	Стоимость доли	Доля участия
ООО «Сэтл Групп» (ранее – ООО «Центр»), Россия	100	20 000	782	200 000 руб.	60% Шубарев М.В.; 20% Изак Я.Л.; 20% Семенов В.В.
ООО «Петербургская Недвижимость», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100% ООО «Холдинг Центр», Россия
ООО «ФОБ ЛМЗ», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100% ООО «Холдинг Центр», Россия
ООО «База отдыха «Оредеж», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100% ООО «Холдинг Центр», Россия
ООО «Загород Петербургская Недвижимость» (ранее- ООО «Интермегаполис»), Россия	100	6	0.2	60 руб.	60% Шубарев М.В.; 20% Изак Я.Л.; 20% Семенов В.В.
ООО «Офком», Россия	100	10	0.4	100 руб.	60% Шубарев М.В.; 20% Изак Я.Л.; 20% Семенов В.В.

Наименование	Всего долей	Уставный капитал, тыс. руб.	Уставный капитал, тыс. долл. США*	Стоимость доли	Доля участия	
ООО «Северный модерн», Россия	100	8	0.3	80 руб.	50%	Шубарев М.В.; Изак Я.Л.
ООО «Дом на Гороховой», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100%	Изак Я.Л.
ООО «Сэтвилл» (ранее ООО «Мир домов»), Россия	100	10	0.4	100 руб.	60%	Шубарев М.В.;
ООО «Паладин», Россия	100	10	0.4	100 руб.	20%	Изак Я.Л.;
ООО «Спецавтопарк», Россия	100	10	0.4	100 руб.	20%	Семенов В.В.
ООО «ЦЭОН», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100%	ООО «Холдинг Центр», Россия
ООО «Центр Аренды Петербургская Недвижимость», Россия	100	10	0.4	100 руб.	100%	ООО «Холдинг Центр», Россия а
ООО «Цесма», Россия	100	9	0.4	100 руб.	60%	Шубарев М.В.;
					20%	Изак Я.Л.;
					20%	Семенов В.В.

23 Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 26.

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США *	Тыс. долл. США *
<i>Долгосрочные</i>				
Обеспеченные банковские кредиты	3 162 069	1 018 868	128 821	38 694
Обеспеченные облигации	999 998	-	40 739	-
Необеспеченные займы, полученные от третьих сторон	3 427	12	140	1
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	2 669 513	51 995	108 755	1 975
	6 835 007	1 070 875	278 455	40 670

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США *	Тыс. долл. США *
Краткосрочные				
Овердрафт	1 469	5 465	60	208
Обеспеченные банковские кредиты	301 249	342 847	12 273	13 021
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	102 276	-	4 167	-
Необеспеченные банковские кредиты	449 481	131 250	18 311	4 985
Необеспеченные займы, полученные от третьих сторон	9 541	3 852	389	145
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	539 184	5 396	21 966	205
	1 403 200	488 810	57 166	18 564

22 мая 2007 г. Группа разместила неконвертируемые облигации на Московской Межбанковской Валютной Бирже в сумме 1 000 000 тыс. руб. (40 740 тыс. долл. США*) номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая, со сроком погашения 5 лет и годовой процентной ставкой 11,7%.

Ниже представлена информация об обязательствах по финансовой аренде (лизингу) с распределением по срокам выплаты:

В тыс. руб.	2007			2006		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	584 288	45 104	539 184	14 283	8 887	5 396
От одного года до пяти лет	2 213 909	580 236	1 633 673	35 680	32 230	3 450
Свыше пяти лет	2 138 990	1 103 150	1 035 840	350 417	301 872	48 545
	4 937 187	1 728 490	3 208 697	400 380	342 989	57 391

В тыс. долл. США*	2007			2006		
	Минималь- ные арендные платежи	Процен- ты	Основная сумма долга	Минималь- ные арендные платежи	Процен- ты	Основная сумма долга
Менее одного года	23 804	1 838	21 966	543	338	205
От одного года до пяти лет	90 193	23 638	66 555	1 355	1 224	131
Свыше пяти лет	87 141	44 941	42 200	13 308	11 464	1 844
	201 138	70 417	130 721	15 206	13 026	2 180

По состоянию на 31 декабря 2007 г. в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства балансовой стоимостью 38 155 тыс.руб. (1 554 тыс. долл. США*) – см. прим. 13(b).
- Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 324 625 тыс. руб. (13 225 тыс. долл. США*) – см. прим. 15(b).
- Запасы балансовой стоимостью 3 006 364 тыс. руб. (122 478 тыс. долл. США*) – см. прим. 19.
- Акции в дочерних обществах с залоговой стоимостью в 245 363 тыс. руб. (9 996 тыс. долл. США*).
- Права операционной аренды с залоговой стоимостью 251 632 тыс. руб. (10 251 тыс. долл. США*).
- Залоги, предоставленные связанными сторонами, с залоговой стоимостью 212 834 тыс. руб. (8 671 тыс. долл. США*) – см. прим. 29(с).
- Залоги, предоставленные третьими сторонами, с залоговой стоимостью 58 934 тыс. руб. (2 401 тыс. долл. США*).

По состоянию на 31 декабря 2006 г. в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства балансовой стоимостью 47 300 тыс.руб. (1 796 тыс. долл. США*) – см. прим. 13(b).
- Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 130 140 тыс. руб. (4 942 тыс. долл. США*) – см. прим. 15(b).
- Запасы балансовой стоимостью 516 262 тыс. руб. (19 607 тыс. долл. США*) – см. прим. 19.
- Акции в дочерних обществах с залоговой стоимостью в 245 152 тыс. руб. (9 310 тыс. долл. США*).

- Права операционной аренды с залоговой стоимостью 251 632 тыс. руб. (9 556 тыс. долл. США*).
- Залоги, предоставленные связанными сторонами, с залоговой стоимостью 206 799 тыс. руб. (7 854 тыс. долл. США*) – см. прим. 29(с).
- Залоги, предоставленные третьими сторонами, с залоговой стоимостью 235 785 тыс. руб. (8 955 тыс. долл. США*).

24 Резервы

	Восстановление прилегающей территории		Резерв на уплату потенциальных налоговых претензий и штрафных санкций		Итого	
	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*
Остаток на 1 января 2007 г.	7 647	291	232 535	8 831	240 182	9 122
Резервы, созданные в течение года	-	-	52 268	2 044	52 268	2 044
Резервы, использованные в течение года	(1 647)	(64)	-	-	(1 647)	(64)
Резервы, сторнированные в течение года	-	-	(155 925)	(6 097)	(155 925)	(6 097)
Курсовые разницы	-	17	-	473	-	490
Остаток на 31 декабря 2007 г.	6 000	244	128 878	5 251	134 878	5 495
Долгосрочная часть	6 000	244	128 878	5 251	134 878	5 495
Краткосрочная часть	-	-	-	-	-	-
	<u>6 000</u>	<u>244</u>	<u>128 878</u>	<u>5 251</u>	<u>134 878</u>	<u>5 495</u>

(а) Восстановление прилегающей территории

В настоящей комбинированной финансовой отчетности по МСФО создан резерв под обязательства Группы по восстановлению прилегающих территорий по завершении строительства.

(b) Резерв на уплату потенциальных налоговых претензий и штрафных санкций

Ряд компаний, входящих в состав Группы, используют определенные схемы и имели некоторые операции, которые, как сейчас полагает Группа, не соответствуют интерпретациям налогового законодательства со стороны налоговых органов РФ. В связи с этим в настоящей финансовой отчетности были начислены резервы на уплату налогов и штрафных санкций в сумме, размер которой представляется обоснованным в случае предъявления претензий со стороны налоговых органов.

Общий эффект от восстановления резерва, созданного по состоянию на 01 января 2005 года, и начисления резерва за 2007 год, распределяется между строками отчета о прибылях и убытках следующим образом:

	2007 Тыс. руб.	2006 Тыс. руб.	2007 Тыс. долл. США*	2006 Тыс. долл. США*
Суммы, отраженные в составе расходов по налогу на прибыль в Отчете о прибылях и убытках	(69 016)	(4 719)	(2 698)	(174)
Суммы, отраженные в составе резерва по возможным претензиям в Отчете о прибылях и убытках	(34 641)	4 433	(1 354)	163
	(103 657)	(286)	(4 052)	(11)

25 Кредиторская задолженность

	2007 Тыс. руб.	2006 Тыс. руб.	2007 Тыс. долл. США*	2006 Тыс. долл. США*
Авансы полученные	2 989 180	1 288 362	121 778	48 929
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	959 734	313 605	39 099	11 910
Прочие налоги к уплате	47 758	21 710	1 945	825
Задолженность по заработной плате	37 498	15 113	1 528	574
Задолженность по налогу на прибыль	9 916	19 864	404	754
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	520 140	66 524	21 190	2 528
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	4 564 226	1 725 178	185 944	65 520
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	27 424	-	1 117	-
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	27 424	-	1 117	-
Итого кредиторская задолженность	4 591 650	1 725 178	187 061	65 520

Авансы полученные включают, главным образом, депозиты и авансовые платежи, полученные в счет продажи квартир. В некоторых исключительных случаях, если процесс купли-продажи не завершен, указанные депозиты и авансы могут подлежать возврату покупателям.

26 Финансовые инструменты

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной комбинированной финансовой отчетности.

Совет директоров несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. Совет сформировал Комитет по управлению рисками и стратегии, который отвечает за разработку политики по управлению рисками Группы и надзор за ее проведением.

Созданный в Группе Комитет по аудиту осуществляет надзор за тем, каким образом руководство контролирует соблюдение политик и процедур Группы по управлению рисками. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии с внутренним контролером.

Служба внутреннего контроля проводит как регулярные (плановые), так и внеплановые проверки соблюдения внутренних правил и процедур по управлению рисками, о результатах которых она отчитывается перед Комитетом по аудиту.

(b) Кредитный риск

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

Дебиторская задолженность

Основная доля дебиторов Группы – это подрядчики по выполнению проектных и подрядных строительных работ. В целях минимизации риска неисполнения договорных обязательств контрагентами в Группе принята практика проведения тендеров по выбору подрядчиков для каждого нового проекта. В структуре Группы создан тендерный комитет, в состав которого

входят руководители ключевых подразделений компаний, обслуживающих полный производственный цикл проектов. В дополнение к этому платежеспособность каждого потенциального нового контрагента анализируется перед заключением с ним договора. Данный анализ включает проверку прошлых показателей деятельности контрагента, изучение внешних рейтингов, если таковые доступны.

Хотя собираемость дебиторской задолженности зависит также и от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Инвестиции

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску посредством инвестирования средств только в ликвидные ценные бумаги и только тех контрагентов, которые имеют высокий кредитный рейтинг.

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость			
	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Инвестиции, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	11 812	-	481	-
Инвестиции, удерживаемые до срока погашения	29 100	-	1 186	-
Займы и дебиторская задолженность	1 216 570	680 667	49 563	25 851
Денежные средства и их эквиваленты	601 137	97 806	24 490	3 715
	1 858 619	778 473	75 720	29 566

61

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату и в разрезе контрагентов был следующим:

	Балансовая стоимость			
	2007 Тыс. руб.	2006 Тыс. руб.	2007 Тыс. долл. США*	2006 Тыс. долл. США*
Оптовые покупатели	86 576	63 906	3 527	2 427
Розничные покупатели	114 727	52 120	4 674	1 979
	201 303	116 026	8 201	4 406

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	2007	Обесценение 2007	2006	Обесценение 2006
Тыс. руб.				
Непросроченная или просроченная менее года	201 303	-	116 026	-
Просроченная на срок более года	3 745	(3 745)	5 454	(5 454)
	205 048	(3 745)	121 480	(5 454)

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	2007	Обесценение 2007	2006	Обесценение 2006
Тыс. долл. США*				
Непросроченная или просроченная менее года	8 200	-	4 407	-
Просроченная на срок более года	153	(153)	207	(207)
	8 353	(153)	4 614	(207)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим:

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Остаток на 1 января	5 454	414	207	14
Изменение за период	(1 709)	5 040	(70)	185
Резерв по переводу в валюту представления отчетности	-	-	16	8
Остаток на 31 декабря	<u>3 745</u>	<u>5 454</u>	<u>153</u>	<u>207</u>

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Групп не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией. Последний анализ кредитного портфеля, проведенный руководством Группы по состоянию на 18 мая 2009 г., показал, что у Группы есть существенные невыбранные кредитные линии в общей сумме на 1 770 269 тыс. руб. (72 120 тыс. долл.). Сумма невыбранных долгосрочных кредитных линий составляет 1 254 421 тыс. руб. (51 104 тыс. долл.), краткосрочных – 515 848 тыс. руб. (21 016 тыс. руб.). В прим. 2(d) представлен дополнительный анализ способности Группы погашать в срок краткосрочные обязательства, срок погашения которых наступает в течение 12 месяцев со дня подписания настоящей комбинированной финансовой отчетности.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Изменение процентных ставок оказывает влияние, главным образом, на займы и кредиты по причине изменения либо их справедливой стоимости (задолженность с фиксированной ставкой), либо денежных потоков в будущем (задолженность с переменной ставкой). Группа не имеет займов и кредитов с переменной ставкой.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

2007

Тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 г.	2-3 г.	3-4 г.	4-5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты:									
В руб.	3 310 702	(4 245 481)	(385 591)	(294 961)	(1 662 174)	(1 324 723)	(578 032)	-	-
В долл. США	122 731	(133 341)	(47 501)	(65 050)	(20 790)	-	-	-	-
В евро	132 161	(165 312)	(5 316)	(17 784)	(93 635)	(2 091)	(2 091)	(2 091)	(42 304)
Обеспеченные облигации в руб.	999 998	(1 511 712)	(58 500)	(58 500)	(117 000)	(117 000)	(117 000)	(1 043 712)	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	449 481	(481 625)	(152 695)	(328 930)	-	-	-	-	-
Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб.	12 968	(13 143)	(4 214)	(5 482)	(3 332)	(115)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб.	3 208 697	(4 937 187)	(572 556)	(11 732)	(530 082)	(560 490)	(549 491)	(573 846)	(2 138 990)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 159 798	(1 159 798)	(1 159 798)	-	-	-	-	-	-
Овердрафт в руб.	1 469	(1 557)	(84)	(1 473)	-	-	-	-	-
	9 398 005	(12 649 156)	(2 386 255)	(783 912)	(2 427 013)	(2 004 419)	(1 246 614)	(1 619 649)	(2 181 294)

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

2007

Тыс. долл. США*	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 г.	2-3 г.	3-4 г.	4-5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты:									
В руб.	134 877	(172 959)	(15 709)	(12 017)	(67 716)	(53 969)	(23 548)	-	-
В долл. США	5 000	(5 432)	(1 935)	(2 650)	(847)	-	-	-	-
В евро	5 384	(6 735)	(217)	(725)	(3 815)	(85)	(85)	(85)	(1 723)
Обеспеченные облигации в руб.	40 739	(61 587)	(2 383)	(2 383)	(4 767)	(4 767)	(4 767)	(42 520)	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	18 311	(19 621)	(6 221)	(13 400)	-	-	-	-	-
Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб.	529	(535)	(172)	(223)	(136)	(4)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб.	130 721	(201 138)	(23 326)	(478)	(21 595)	(22 834)	(22 386)	(23 378)	(87 141)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	47 250	(47 250)	(47 250)	-	-	-	-	-	-
Овердрафт в руб.	60	(63)	(3)	(60)	-	-	-	-	-
	382 871	(515 320)	(97 216)	(31 936)	(98 876)	(81 659)	(50 786)	(65 983)	(88 864)

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

2006

Тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 г.	2-3 г.	3-4 г.	4-5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты:									
В руб.	1 021 949	(1 370 327)	(78 876)	(287 287)	(305 236)	(330 170)	(254 603)	(114 155)	-
В долл. США	273 843	(329 046)	(68 539)	(14 487)	(177 243)	(68 777)	-	-	-
В евро	65 923	(70 341)	(2 967)	(67 374)	-	-	-	-	-
Обеспеченные облигации в руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	131 250	(136 977)	(116 553)	(20 424)	-	-	-	-	-
Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб.	3 864	(3 918)	(1 096)	(2 822)	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб.	57 391	(400 380)	(7 281)	(7 002)	(11 153)	(8 538)	(8 200)	(7 789)	(350 417)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	415 188	(415 188)	(415 188)	-	-	-	-	-	-
Овердрафт в руб.	5 465	(5 567)	(5 188)	(379)	-	-	-	-	-
	1 974 873	(2 731 744)	(695 688)	(399 775)	(493 632)	(407 485)	(262 803)	(121 944)	(350 417)

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

2006

Тыс. долл. США*	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 г.	2-3 г.	3-4 г.	4-5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты:									
В руб.	38 811	(52 041)	(2 996)	(10 911)	(11 592)	(12 539)	(9 668)	(4 335)	-
В долл. США	10 400	(12 496)	(2 603)	(550)	(6 731)	(2 612)	-	-	-
В евро	2 504	(2 672)	(113)	(2 559)	-	-	-	-	-
Обеспеченные облигации в руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	4 985	(5 202)	(4 426)	(776)	-	-	-	-	-
Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб.	146	(149)	(42)	(107)	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб.	2 180	(15 206)	(277)	(266)	(424)	(324)	(311)	(296)	(13 308)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 768	(15 768)	(15 768)	-	-	-	-	-	-
Овердрафт в руб.	208	(211)	(197)	(14)	-	-	-	-	-
	75 002	(103 745)	(26 422)	(15 183)	(18 747)	(15 475)	(9 979)	(4 631)	(13 308)

* Как указано в прим. 2(с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Группа не применяет хеджирование для управления изменениями прибылей и убытков.

(i) Валютный риск

Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы минимальна и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Группа уверена, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

Группа проводила продажи, закупки и брала займы, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в основном в долларах США, Евро и шведских кронах.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из условных (номинальных) величин, была следующей:

Тыс. руб.	Выражены в долл. США 2007	Выражены в евро 2007	Выражены в шведских кронах 2007	Выражены в долл. США 2006	Выражены в евро 2006	Выражены в шведских кронах 2006
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	19	-	292	-
Торговая дебиторская задолженность	1 275	25 046	24 003	-	1 367	-
Обеспеченные банковские кредиты	(122 731)	(86 240)	-	(273 843)	(65 924)	-
Торговая кредиторская задолженность	-	(5 792)	(2 664)	-	(1 925)	-
Общий балансовый риск	(121 456)	(66 986)	21 358	(273 843)	(66 190)	-

Тыс. долл. США*	Выражен ы в долл. США 2007	Выражен ы в евро 2007	Выражен ы в шведских кронах 2007	Выражен ы в долл. США 2006	Выражен ы в евро 2006	Выражен ы в шведских кронах 2006
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	1	-	11	-
Торговая дебиторская задолженность	52	1 020	978	-	52	-
Обеспеченные банковские кредиты	(5 000)	(3 513)	-	(10 400)	(2 504)	-
Торговая кредиторская задолженность	-	(236)	(109)	-	(73)	-
Общий балансовый риск	(4 948)	(2 729)	870	(10 400)	(2 514)	-

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

В руб.	Средний обменный курс		Обменный курс «спот» на отчетную дату	
	2007	2006	2007	2006
1 доллар США	25.5759	27.1887	24.5462	26.3311
1 евро	35.0173	34.1146	35.9332	34.6965
1 шведская крона	3.7853	3.6857	3.8338	3.8382

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 10 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро, шведская крона, - по состоянию на 31 декабря 2007 увеличило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2007 год на 16 710 тыс. руб. (654 тыс. долл. США*). Укрепление курса рубля на 10 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро, шведская крона, - по состоянию на 31 декабря 2006 уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2006 год на 34 033 тыс. руб. (1 252 тыс. долл. США*). Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 10 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(ii) Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, главным образом, на займы и кредиты по причине изменения либо их справедливой стоимости (задолженность с фиксированной

ставкой), либо денежных потоков в будущем (задолженность с переменной ставкой). Группа не имеет займов и кредитов с переменной ставкой. Руководство Группы планирует и в дальнейшем привлекать кредиты и займы с постоянной процентной ставкой.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость			
	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Инструменты с фиксированной ставкой процента				
Финансовые активы	40 912	-	1 667	-
Финансовые обязательства**	(7 396 443)	(1 559 695)	(297 904)	(59 233)
	<u>(7 355 531)</u>	<u>(1 559 695)</u>	<u>(296 237)</u>	<u>(59 233)</u>

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 239 919 тыс. руб. (47 090 тыс. долл. США*) по состоянию на 31 декабря 2007 г. и 110 128 тыс. руб. (4 182 тыс. долл. США*) по состоянию на 31 декабря 2006 г., ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

27

Условные обязательства

Группа заключила несколько договоров, связанных со строительством бизнес-центра, на сумму 104 927 тыс. руб. (4 275 тыс. долл. США*) по состоянию на 31 декабря 2007 г. Группа не имела существенных обязательств капитального характера по состоянию на 31 декабря 2006 г.

28 Условные факты хозяйственной деятельности

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Гарантии и восстановление прилегающих территорий

Согласно российскому законодательству застройщики обязаны восстановить прилегающие территории по завершении строительства. Кроме того, законодательство обязывает относиться к строительству со всей тщательностью и подразумевает предоставление гарантий в отношении материалов и строительных работ. Вместе с тем договоры с покупателями включают пункт, позволяющий Группе использовать право регресса возможных претензий по качеству к подрядчикам. Несмотря на то, что руководству Группы не известно в настоящий момент о каких-либо предъявленных претензиях или суммах, не отраженных в резерве в отношении указанных аспектов, существует риск, что подобные претензии могут возникнуть, и это может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(c) Судебные иски

Группа не была вовлечена в значительные судебные разбирательства по состоянию на 31 декабря 2007 г.

(d) Условные обязательства налогового характера

Налоговая система в Российской Федерации

Налоговая система в Российской Федерации является относительно новой и характеризуется частым изменением нормативной базы, принятием официальных документов и судебных решений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки, открытые для неоднозначного толкования. Налоговые расчеты подлежат проверке со стороны ряда регулирующих органов, имеющих право налагать значительные штрафы, начислять и взимать пени и штрафы. Налоговые органы могут проверить результаты налогового года в течение трех последующих календарных лет, а при некоторых обстоятельствах, в течение более продолжительного периода времени. Недавние события в Российской Федерации свидетельствуют о том, что налоговые органы начинают занимать наступательную позицию в части толкования и применения налогового законодательства.

В связи с этим налоговые риски в Российской Федерации могут быть значительно более существенными, чем в других странах. Руководство, основываясь на своей трактовке

налогового законодательства, официальных документов и судебных решений, считает, что обязательства по налогам отражены в полном объеме. Однако, толкования регулирующих органов могут отличаться от трактовок руководства, и, если регулирующим органам удастся настоять на правильности своей трактовки, последствия этого для настоящей комбинированной предварительной финансовой отчетности по МСФО могут быть существенными.

Группа начислила резерв в отношении некоторых налоговых рисков (см. прим. 24(b)).

29 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

Конечными собственниками Группы являются три физических лица: г-да Шубарев М.В., Изак Я.Л. и Семененко В.В., владеющие акциями комбинированных компаний напрямую, либо опосредованно через представителей или частные компании (см. прим. 22). Кроме того, Группа имеет контроль над всеми своими дочерними предприятиями (перечень существенных дочерних предприятий см. в прим. 30).

(b) Операции с руководством

Ключевым сленам руководства были выплачены следующие суммы вознаграждения, включенные в состав расходов на персонал (см. прим. 9):

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Заработная плата и премии	27 573	36 454	1 078	1 341
	<u>27 573</u>	<u>36 454</u>	<u>1 078</u>	<u>1 341</u>

(c) Операции с прочими связанными сторонами

В следующей таблице представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

(i) Выручка

Тыс. руб.	Сумма сделки		Дебиторская задолженность	
	2007	2006	2007	2006
Оказание услуг:				
Сестринские компании	263	103 219	4 333	5 076
Прочее	1 137	-	43	-
	<u>1 400</u>	<u>103 219</u>	<u>4 376</u>	<u>5 076</u>

Тыс. долл. США*	Сумма сделки		Дебиторская задолженность	
	2007	2006	2007	2006
Оказание услуг:				
Сестринские компании	10	3 797	177	193
Прочее	44	-	2	-
	<u>54</u>	<u>3 797</u>	<u>179</u>	<u>193</u>

(ii) Расходы

Тыс. руб.	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Оказание услуг:						
Сестринские компании	10 250	101 890	961	44 860	1 094	5 931
Прочее	407	-	347	-	6 813	-
	<u>10 657</u>	<u>101 890</u>	<u>1 308</u>	<u>44 860</u>	<u>7 907</u>	<u>5 931</u>

Тыс. долл. США*	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Оказание услуг:						
Сестринские компании	401	3 748	39	1 704	45	225
Прочее	16	-	14	-	278	-
	<u>417</u>	<u>3 748</u>	<u>53</u>	<u>1 704</u>	<u>323</u>	<u>225</u>

(iii) Кредиты и займы

Тыс. руб.	Сумма выданного займа		Задолженность	
	2007	2006	2007	2006
Займы полученные:				
Сестринские компании	29 010	4 452	8 450	2 150
Займы выданные:				
Сестринские компании	<u>25 446</u>	<u>15 804</u>	<u>23 346</u>	<u>18 210</u>
	<u>54 456</u>	<u>20 256</u>	<u>31 796</u>	<u>20 360</u>

Тыс. долл. США*	Сумма выданного займа		Задолженность	
	2007	2006	2007	2006
Займы полученные:				
Сестринские компании	1 134	164	344	82
Займы выданные:				
Сестринские компании	995	581	951	692
	<u>2 129</u>	<u>745</u>	<u>1 295</u>	<u>774</u>

(iv) Предоставленные залоги

В 2007 году зависимые сестринские компании предоставили Группе залоги для обеспечения займов Группы. Их залоговая стоимость на 31 декабря 2007 года составляла 212 834 тыс. руб. (8 671 тыс. долл. США*).

(d) Политика ценообразования

В то время как цены по сделкам со связанными сторонами по продаже и покупке операционных ресурсов обычно основываются на рыночных ценах, некоторые операции, включая проценты к уплате и проценты к получению по кредитам и займам, установлены по заниженным ставкам. Указанные операции составляют существенную часть операций со связанными сторонами.

30 Существенные дочерние предприятия

	Страна регистрации	2007 Доля участия/голосующих акции	2006 Доля участия/голосующих акции
ООО «Сэтл Сити» (ранее - ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»)	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100.0%	100.0%
Жилищно-строительный кооператив «Строитель»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Центр развития проектов «Петербургская недвижимость»	Россия	90.0%	100.0%
ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Инвестстрой»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Сэтлпроф» (ранее – ООО «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость»)	Россия	100.0%	100.0%

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

	Страна регистрации	2007 Доля участия/голосующих акции	2006 Доля участия/голосующих акции
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100.0%	100.0%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Европроект»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Авангард-системы мультимедиа»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Объединенный Строительный Трест»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «МонолитКом»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «МонолитКом-Электро»	Россия	100.0%	100.0%
ООО Развите территории «Петербургская Недвижимость» (ранее ООО «Агентство по развитию территории «Петербургская Недвижимость»)	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100.0%	100.0%
ООО Практис «Брокеридж и консалтинг» (ранее ООО «Городской Ипотечный Центр»)	Россия	90.0%	90.0%
ООО ПН «Эксплуатация недвижимости»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Экология и Здоровье»	Россия	70.0%	70.0%
ООО «Царскосельские Сады»	Россия	50.0%	50.0%
ООО «Царскосельский Квартал»	Россия	50.0%	50.0%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	Россия	50.0%	50.0%
ООО «АСТ»	Россия	76.0%	76.0%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Каскад»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Комплектация строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90.0%	90.0%
ООО «Практис Управление и Эксплуатация»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Редем-В»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Сэтл»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Сэтл Истейт- Калининград»	Россия	100.0%	100.0%

	Страна регистрации	2007 Доля участия/голосующих акции	2006 Доля участия/голосующих акции
ООО «Сэтл Истейт-Ярославль»	Россия	75.0%	75.0%
ООО «Сэтл Истейт-Омск»	Россия	0%	75.0%
ООО «Хонвилл»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «ЛенСтройСервис»	Россия	0%	100.0%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100.0%	100.0%
Kiinteisto Oy Коракарана Оу	Финляндия	57.1%	57.1%
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	50%	50%
ООО «Сетл Сити»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Авангард-ТехСт»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Авангард-Микросенсор»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Нити-Авангард»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Авангард-Оптон»	Россия	100.0%	100.0%
ООО «Авангард-Такт»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО ЭЭУК «Авангард-Энерго»	Россия	100.0%	100.0%
ЗАО «Авангард-Элионика»	Россия	60.0%	60.0%
ООО «Авангард-ТриО»	Россия	55.0%	55.0%
ООО «Спортивный клуб Авангард»	Россия	51.0%	51.0%
ООО «Авангард-Управляющая компания»	Россия	50.0%	50.0%
ОАО «Балтийская ипотечная корпорация»	Россия	70.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Архангельск	Россия	51.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация» - Великий Новгород	Россия	51.0%	-
ООО «БИКОР» - Выборг	Россия	51.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Екатеринбург	Россия	51.0%	-
ООО «БИКОР» - Калининград	Россия	51.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Мурманск	Россия	51.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Псков	Россия	51.0%	-
ООО «БИКОР» – Сосновый Бор	Россия	51.0%	-
ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Ярославль	Россия	75.1%	-
ООО «Сэтл Сити» (Москва)	Россия	100.0%	-
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100.0%	-
ООО «Развитие региональных программ»	Россия	50.0%	-

31 Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

	2007	2006	2007	2006
	Тыс. руб.	Тыс. руб.	Тыс. долл. США*	Тыс. долл. США*
Менее года	175 173	186 554	7 136	7 085
От 1 до 5 лет	73 120	222 539	2 979	8 452
Свыше 5 лет	252 138	244 093	10 272	9 270
	500 431	653 186	20 387	24 807

Группа арендует по договорам операционной аренды несколько складских помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки под незавершенное строительство. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от пяти до десяти лет с правом его последующего продления. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются с тем, чтобы отразить рыночные цены.

В отчетном году расходы по договорам операционной аренды, признанные в отчете о прибылях и убытках, составили 24 406 тыс. руб. (954 тыс. долл. США*) и 169 706 тыс. руб. (6 635 тыс. долл. США*) были капитализированы в стоимость объектов строительства. В предыдущем году расходы по договорам операционной аренды, признанные в отчете о прибылях и убытках, составили 27 081 тыс. руб. (996 тыс. долл. США*) и 508 351 тыс. руб. (18 703 тыс. долл. США*) были капитализированы в стоимость объектов строительства.

32 Сегментная отчетность

Группа осуществляет свою деятельность в основном в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется шесть основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Перепродажа недвижимости;
- Продажа электронных компонентов.

Прочая экономическая деятельность Группы включает проектно-конструкторские работы, производство микро- и радио- электронного оборудования. Нераспределенные расходы в основном представлены общими административными и прочими расходами.

В тыс. руб.

2007	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Продажа электронных компонентов	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	633 558	149 671	694 110	136 861	890 308	273 579	81 822	-	2 859 909
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	19 454	1 751 426	70 879	216 578	26 900	89 794	(2 175 031)	-
Итого выручка по сегментам	633 558	169 125	2 445 536	207 740	1 106 886	300 479	171 616	(2 175 031)	2 859 909
Убыток от зависимых компаний		(1 117)							
Результат по сегментам	(91 761)	101 624	62 096	576 163	40 793	70 406	117 186	17 503	894 010
Нераспределенные и прочие доходы									1 711
Нераспределенные и прочие расходы									(434 539)
Нераспределенные финансовые доходы									54 330
Нераспределенные финансовые расходы									(88 515)
Расход по налогу на прибыль									(36 291)
Прибыль за год									390 706

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

В тыс. долл. США* 2007	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимос- ти в аренду	Продажа строительных материалов	Продажа электронных компонентов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	24 772	5 852	27 139	5 351	34 810	10 697	3 199	-	111 820
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	761	68 480	2 771	8 468	1 052	3 511	(85 043)	-
Итого выручка по сегментам	24 772	6 613	95 619	8 122	43 278	11 749	6 710	(85 043)	111 820
Убыток от зависимых компаний		(44)							
Результат по сегментам	(3 588)	3 973	2 428	22 528	1 595	2 753	4 582	684	34 999
Нераспределенные прочие доходы									67
Нераспределенные прочие расходы									(16 991)
Нераспределенные финансовые доходы									2 124
Нераспределенные финансовые расходы									(3 461)
Расход по налогу на прибыль									(1 419)
Прибыль за год									15 275

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

В тыс. руб. 2006	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Продажа электро- нных компо- нентов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	1 346 859	129 408	216 523	134 570	349 576	148 316	113 571	-	2 438 823
Выручка по сегментам (межсегментная)	18 463	7 060	612 495	51 149	71 155	5 103	27 948	(793 373)	-
Итого выручка по сегментам	1 365 322	136 468	829 018	185 719	420 731	153 419	141 519	(793 373)	2 438 823
Убыток от зависимых компаний							(453)		(453)
Результат по сегментам	138 033	76 141	68 646	58 756	30 753	22 236	63 914	(52 690)	405 789
Нераспределенные прочие доходы									355 338
Нераспределенные прочие расходы									(285 132)
Нераспределенные финансовые доходы									45 428
Нераспределенные финансовые расходы									(22 087)
Расход по налогу на прибыль									(118 329)
Прибыль за год									381 007

В тыс. долл. США* 2006	Продажа построенной собственны ми силами недвижимос ти	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав ление недвижимос ти в аренду	Продажа строительны х материалов	Продажа электрон ных компонен тов	Прочее	Элиминиро ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	49 544	4 760	7 965	4 950	12 859	5 456	4 177	-	89 711
Выручка по сегментам (межсегментная)	679	260	22 530	1 882	2 617	188	1 028	(29 184)	-
Итого выручка по сегментам	50 223	5 020	30 495	6 832	15 476	5 644	5 205	(29 184)	89 711
Убыток от зависимых компаний							(17)		(17)
Результат по сегментам	5 078	2 801	2 525	2 162	1 131	818	2 350	(1 939)	14 926
Нераспределенные прочие доходы									13 070
Нераспределенные прочие расходы									(10 487)
Нераспределенные финансовые доходы									1 671
Нераспределенные финансовые расходы									(813)
Расход по налогу на прибыль									(4 353)
Прибыль за год									14 014

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

В тыс. руб. 2007	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимос- ти в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Продажа электрон- ных компонен- тов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	10 620 910	41 913	1 988 088	2 379 019	145 250	509 290	1 636 285	(2 927 301)	14 393 454
Инвестиционное имущество	-	273	-	-	-	-	-	-	273
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	631 641
Итого комбинированные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	15 025 368
Задолженность по сегментам	13 033 679	72 767	1 420 505	359 834	281 405	77 868	511 759	(2 992 187)	12 765 630
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	671 602
Итого комбинированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	13 437 232
Амортизация	14 001	617	29 646	2 908	38	23 887	5 021	-	76 118
Нераспределенная амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	4 518
Итого амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	80 636
Капитальные затраты	5 109	155	3 755	7 984	-	3 389	33 512	-	53 904

В тыс. долл. США* 2007	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимос- ти в аренду	Продажа строительн ых материалов	Продажа электрон- ных компонен- тов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	432 691	1 707	80 994	96 920	5 917	20 748	66 661	(119 257)	586 381
Инвестиционное имущество	-	11	-	-	-	-	-	-	11
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	25 734
Итого комбинированные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	612 126
Задолженность по сегментам	530 986	2 964	57 871	14 659	11 464	3 172	20 849	(121 900)	520 065
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	27 362
Итого комбинированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	547 427
Амортизация	570	25	1 208	118	2	973	205	-	3 101
Нераспределенная амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	184
Итого амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	3 285
Капитальные затраты	200	6	147	312	-	133	1 310	-	2 108

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

В тыс. руб. 2006	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Продажа электрон-ных компонен-тов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	<u>2 398 096</u>	<u>217 619</u>	<u>625 654</u>	<u>1 344 394</u>	<u>638 499</u>	<u>30 053</u>	<u>246 859</u>	<u>(550 893)</u>	<u>4 950 281</u>
Инвестиционное имущество									19 016
Нераспределенные активы									<u>201 067</u>
Итого комбинированные активы									<u>5 170 364</u>
Задолженность по сегментам	<u>1 169 781</u>	<u>105 625</u>	<u>261 183</u>	<u>56 254</u>	<u>387 147</u>	<u>5 935</u>	<u>279 086</u>	<u>(547 309)</u>	<u>1 717 702</u>
Нераспределенная задолженность									<u>2 418 097</u>
Итого комбинированная задолженность									<u>4 135 799</u>
Амортизация	<u>45 758</u>	<u>4 497</u>	<u>7 524</u>	<u>14 269</u>	<u>12 148</u>	<u>1 851</u>	<u>8 157</u>	<u>-</u>	<u>94 204</u>
Нераспределенная амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>94 204</u>
Капитальные затраты	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В тыс. долл. США* 2006	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Перепродажа недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Продажа электрон- ных компонен- тов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	91 075	8 265	23 761	51 057	24 249	1 141	9 376	(20 922)	188 002
Инвестиционное имущество									722
Нераспределенные активы									7 638
Итого комбинированные активы									196 362
Задолженность по сегментам	44 426	4 011	9 919	2 136	14 703	225	10 600	(20 786)	65 234
Нераспределенная задолженность									91 837
Итого комбинированная задолженность									157 071
Амортизация	1 683	165	277	525	447	68	300	-	3 465
Нераспределенная амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого амортизация	-	-	-	-	-	-	-	-	3 465
Капитальные затраты	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Как указано в прим. 2 (с) к настоящей финансовой отчетности, суммы в долл. США приведены в качестве второй валюты представления отчетности.

33 События после отчетной даты

В период после отчетной даты Группа приобрела несколько земельных участков общей площадью 119 тыс. кв. метров в Кудрово и на Ленинском проспекте за 1 214 647 тыс. руб. (49 484 тыс. долл. США*).

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 5 936 000 тыс. руб. (241 830 тыс. долл. США*). Наиболее поздняя по времени оценка руководства Группы ее ликвидности представлена в прим. 26(b).

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов акционерам большинства в сумме 84 900 тыс. руб. (3 459 тыс. долларов). Сумма налога на прибыль, который будет уплачен с данных дивидендов, составляет 7 641 тыс. руб. (311 тыс. долл.).

В конце 2008 года произошло существенное падение мировой экономики. В результате экономический рост в России снизился, цены на недвижимость упали и уровень безработицы стал расти. Следует ожидать, что данные факторы оказали негативное влияние на оценку справедливой стоимости и ликвидности активов Группы. В настоящее время Группа не определила влияние этих факторов на комбинированную финансовую отчетность.

Глобальный экономический кризис привел, в частности, к девальвации Российского рубля относительно других валют. На 30 апреля 2009 применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

В руб.	Обменный курс «спот» на 01 апреля 2009
1 доллар США	33.2491
1 евро	43.8389
1 шведская крона	4.0854

Руководство Группы в настоящее время не завершило анализ влияния данных изменений на операции Группы и ее финансовое положение. Однако, анализ чувствительности, представленный в прим. 26(c)(i), показывает эффект влияния вероятных изменений обменных курсов на финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на отчетную дату.

Принимая во внимание рыночные условия, Правительство РФ с 1 января 2009 г. изменило ставку налога на прибыль с 24% до 20%.