

Группа компаний «Сэтл»

**Комбинированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2008 года**

Содержание

| | |
|--|----|
| Отчет по результатам обзорной проверки независимых бухгалтеров | 3 |
| Комбинированный отчет о прибылях и убытках | 6 |
| Комбинированный бухгалтерский баланс | 7 |
| Комбинированный отчет о движении денежных средств | 9 |
| Комбинированный отчет об изменениях капитала | 11 |
| Примечания к комбинированной финансовой отчетности | 13 |



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

Отчет по результатам обзорной проверки независимых бухгалтеров

Совету директоров

ООО «Сэтл Групп»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой комбинированной финансовой отчетности группы компаний, совместно именуемых «Сэтл Групп» (далее - «Группа»), состоящей из комбинированного бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2008 года, комбинированного отчета о прибылях и убытках, комбинированного отчета об изменениях собственного капитала и комбинированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату.

Мы не проводили обзорную проверку консолидированной финансовой отчетности группы компаний «Авангард», включенной в настоящую комбинированную финансовую отчетность и отражающей общие активы в размере 1 733 298 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2008 года и выручку в размере 537 454 тыс. рублей за год, закончившийся на указанную дату. Аудит указанной отчетности проводился другой аудиторской фирмой, представившей нам свой отчет, и наш отчет касательно показателей группы компаний «Авангард» основывается исключительно на отчете этой аудиторской фирмы.

Руководство Группы несет ответственность за данную комбинированную финансовую отчетность. Наша ответственность заключается в выпуске отчета об указанной комбинированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

За исключением факта, описанного в следующем абзаце, мы проводили проверку в соответствии с Международным стандартом по проведению обзорных проверок 2400 «Задания по обзорной проверке финансовой отчетности». Обзорная проверка ограничена в основном запросами к сотрудникам Группы и выполнением аналитических процедур в отношении финансовых данных, вследствие чего она обеспечивает меньшую уверенность, чем аудит. Мы не проводили аудит и, соответственно, не выражаем аудиторского мнения.

Группа не вела надлежащего учета количества запасов, отраженных в отчетности по состоянию на 31 декабря 2008 года в сумме 224 997 тыс. рублей и на 31 декабря 2007 в сумме 136 925 тыс. рублей. Соответственно, мы не смогли установить необходимость внесения корректировок в отношении запасов, себестоимости реализации, расходов по налогообложению и нераспределенной прибыли по состоянию на 31 декабря 2008 года и за 2008 год и по состоянию на 31 декабря 2007 года и за 2007 год.



Группа определила справедливую стоимость объекта инвестиционного имущества (земельный участок), отраженного в отчетности по состоянию на 31 декабря 2008 года в сумме 567 628 тыс. рублей и на 31 декабря 2007 года в сумме 612 912 тыс. рублей, на основании оценки, сделанной независимым оценщиком. Группа признала убыток от переоценки данного объекта инвестиционного имущества за 2008 год в сумме 45 317 тыс. рублей и доход от переоценки за 2007 год в сумме 172 627 тыс. рублей. Справедливая стоимость данного объекта инвестиционного имущества по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года 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 2008 года и за 2008 год и по состоянию на 31 декабря 2007 и за 2007 год не было определено.

Существуют индикаторы того, что возмещаемая стоимость определенных объектов основных средств может быть меньше их балансовой стоимости, которая составляет 607 909 тыс. рублей на 31 декабря 2008 года и 612 541 тыс. рублей на 31 декабря 2007 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, прочие операционные расходы, расходы по налогообложению и нераспределенную прибыль по состоянию на 31 декабря 2008 года и за 2008 год и по состоянию на 31 декабря 2007 года и за 2007 год не было определено.

По результатам проведенной нами проверки и на основании отчета другой аудиторской фирмы, за исключением влияния корректировок к комбинированной финансовой отчетности, которые могли бы быть признаны необходимыми, если бы было признано целесообразным проведение достаточных процедур обзорной проверки в отношении запасов, упомянутых в пятом абзаце, а также за исключением влияния обстоятельств, упомянутых в шестом и седьмом абзацах, наше внимание не привлекли никакие факты, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая комбинированная финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных отношениях комбинированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2008 года, а также комбинированные результаты ее деятельности и комбинированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



Не модифицируя в дальнейшем наш отчет, мы обращаем Ваше внимание на тот факт, что комбинирования финансовая отчетность была подготовлена с целью представления комбинированного финансового положения, комбинированных результатов деятельности и комбинированного движения денежных средств определенных компаний, находящихся под совместным контролем. Принципы подготовки указаны в Примечаниях 1(а) и 3(а)(v).

ЗАО КПМГ

ЗАО «КПМГ»

15 июля 2010 года

| | | 2008 | 2007 |
|---|--------------|-------------------|------------------|
| | Прим. | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Выручка от реализации | 6 | 4 433 474 | 2 859 909 |
| Себестоимость реализации | | (3 273 852) | (2 326 043) |
| Валовая прибыль | | 1 159 622 | 533 866 |
| Коммерческие расходы | | (215 218) | (211 996) |
| Административные расходы | 7 | (691 801) | (372 272) |
| Налоги за исключением налога на прибыль | | (8 292) | (5 905) |
| Корректировка справедливой стоимости инвестиционного имущества | | 200 150 | 536 043 |
| Прочие операционные доходы | 8 | 1 357 | 1 711 |
| Резерв по возможным претензиям | 25 (b) | 50 310 | 34 641 |
| Прочие операционные расходы | 9 | (382 806) | (53 789) |
| Финансовые доходы | 11 | 43 742 | 54 330 |
| Финансовые расходы | 12 | (525 900) | (88 515) |
| Доля в прибыли/(убытках) зависимых обществ | 17 | 14 | (1 117) |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | | (368 822) | 426 997 |
| Доход/(расход) по налогу на прибыль | 13 | 52 702 | (36 291) |
| (Убыток)/прибыль за год | | (316 120) | 390 706 |
| Причитающаяся: | | | |
| Акционерам и участникам большинства | | (358 601) | 337 032 |
| Миноритарным акционерам в компаниях, зарегистрированных в форме ОАО | | 42 481 | 53 674 |
| | | (316 120) | 390 706 |

Комбинированная финансовая отчетность утверждена «15» июля 2010 года.

Я.Л. Изак
Генеральный директор

С.В. Староверов
Директор Финансово-экономического
департамента

| | Прим. | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 14 | 1 029 958 | 1 070 880 |
| Нематериальные активы | 15 | 6 271 | 5 682 |
| Инвестиционное имущество | 16 | 2 695 829 | 2 206 002 |
| Финансовые вложения в зависимые общества | 17 | 139 | 273 |
| Отложенные налоговые активы | 19 | 69 001 | - |
| Прочие внеоборотные активы | | 78 | 93 |
| Итого внеоборотных активов | | 3 801 276 | 3 282 930 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 20 | 13 677 472 | 9 883 695 |
| Прочие инвестиции | 18 | - | 40 912 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 21 | 1 532 794 | 1 196 711 |
| Текущий налог на прибыль | | 50 432 | 19 859 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 22 | 293 657 | 601 137 |
| Прочие оборотные активы | | - | 124 |
| Итого оборотных активов | | 15 554 355 | 11 742 438 |
| Всего активов | | 19 355 631 | 15 025 368 |

| | Прим. | 2008 | 2007 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | тыс. руб. | тыс. руб. |
| СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Собственный капитал | 23 | | |
| Обыкновенные акции | | 7 633 | 7 633 |
| Привилегированные акции | | 2 546 | 2 546 |
| Капитал компаний, зарегистрированных в форме ООО | | 20 160 | 20 123 |
| Добавочный капитал | | 25 661 | 9 121 |
| Капитальный резерв | | 2 420 | - |
| Резерв по переводу в валюту представления отчетности | | (7 167) | (110) |
| Нераспределенная прибыль | | 295 582 | 980 486 |
| Итого собственного капитала акционеров и участников Группы | | 346 835 | 1 019 799 |
| Доля миноритарных акционеров в компаниях, зарегистрированных в форме ОАО | | 739 388 | 568 337 |
| Итого собственного капитала | | 1 086 223 | 1 588 136 |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 24 | 6 248 151 | 6 835 007 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 26 | 286 076 | 27 424 |
| Отложенные налоговые обязательства | 19 | 278 110 | 391 624 |
| Чистые активы, приходящиеся на долю миноритарных участников в компаниях, зарегистрированных в форме ООО | | 78 335 | 80 873 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 6 890 672 | 7 334 928 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 24 | 3 250 263 | 1 403 200 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 26 | 7 929 579 | 4 554 310 |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль | | 88 037 | 9 916 |
| Резервы | 25 | 110 857 | 134 878 |
| Итого краткосрочных обязательств | | 11 378 736 | 6 102 304 |
| Итого обязательств | | 18 269 408 | 13 437 232 |
| Всего собственного капитала и обязательств | | 19 355 631 | 15 025 368 |

| | 2008 | 2007 |
|---|------------------|--------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Чистый (убыток)/прибыль за год | (316 120) | 390 706 |
| Корректировки: | | |
| Износ и амортизация | 87 706 | 80 636 |
| Отрицательный гудвилл | (32) | (307) |
| Корректировка справедливой стоимости инвестиционного имущества | (200 150) | (536 043) |
| Выбытие долей участия в дочерних обществах | - | (10) |
| Убыток от выбытия основных средств | 428 | 5 875 |
| Прибыль от реализации инвестиций | (1 315) | (365) |
| Расходы по процентам и дивиденды, выплаченные миноритарным участникам в компаниях, зарегистрированных в форме ООО | 147 311 | 88 515 |
| Процентный доход | (45 947) | (13 813) |
| Прочие финансовые расходы/(доходы) | 141 147 | (21 423) |
| Убыток/(прибыль) от изменения обменных курсов иностранных валют | 239 647 | (19 094) |
| (Прибыль)/убыток от зависимых обществ | (14) | 1 117 |
| (Доход)/расход по налогу на прибыль | (52 702) | 36 291 |
| Убыток от обесценения основных средств и инвестиционного имущества | 69 699 | - |
| Прочие неденежные статьи | - | (9 741) |
| Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах | 69 658 | 2 344 |
| Увеличение запасов | (2 954 980) | (4 361 386) |
| Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности | (291 759) | (525 837) |
| Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов | 3 244 089 | 2 783 282 |
| Потоки денежных средств от/(направленные на) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | 67 008 | (2 101 597) |
| Налог на прибыль уплаченный | (59 944) | (77 726) |
| Проценты уплаченные и дивиденды, выплаченные миноритарным участникам в компаниях, зарегистрированных в форме ООО | (729 461) | (255 033) |
| Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность | (722 397) | (2 434 356) |

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | <u>тыс. руб.</u> | <u>тыс. руб.</u> |
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Поступления от продажи основных средств | 10 045 | 21 620 |
| Поступления от продажи инвестиций | 42 088 | 1 829 |
| Проценты полученные | 34 493 | 17 467 |
| Приобретение основных средств, инвестиционного имущества и нематериальных активов | (354 488) | (618 888) |
| Приобретение дочерних предприятий за вычетом у них денежных средств и долей миноритарных акционеров и участников | 27 | (5 235) |
| Продажа дочерних предприятий за вычетом у них денежных средств и долей миноритарных акционеров и участников | (2 225) | - |
| Приобретение инвестиций | - | 1 385 |
| Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность | <u>(270 060)</u> | <u>(581 822)</u> |
| ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | |
| Поступления от увеличения уставного капитала | 8 468 | 20 009 |
| Привлечение заемных средств | 6 147 783 | 5 418 044 |
| Погашение заемных средств | (4 704 074) | (1 839 380) |
| Платежи по обязательствам финансовой аренды | (608 766) | (18 927) |
| Дивиденды выплаченные | (157 539) | (56 131) |
| Потоки денежных средств от финансовой деятельности | <u>685 872</u> | <u>3 523 615</u> |
| Нетто (уменьшение) /увеличение денежных средств и их эквивалентов | <u>(306 585)</u> | <u>507 437</u> |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | 599 668 | 92 341 |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты | (7 057) | (110) |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец года (прим. 22) | <u>286 026</u> | <u>599 668</u> |

| тыс. руб. | Собственный капитал, принадлежащий акционерам и участникам Группы | | | | | | | Доля миноритарных акционеров в компаниях зарегистрированных в форме ОАО | Всего собственного капитала | |
|--|---|-------------------------|--|--------------------|--------------------|--|--------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| | Обыкновенные акции | Привилегированные акции | Капитал компаний, зарегистрированных в форме ООО | Добавочный капитал | Капитальный резерв | Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют | Нераспределенная прибыль | | | Итого |
| Остаток на 1 января 2007 года | 7 633 | 2 546 | 114 | 9 121 | - | - | 698 832 | 718 246 | 504 491 | 1 222 737 |
| Прибыль за отчетный год | - | - | - | - | - | - | 337 032 | 337 032 | 53 674 | 390 706 |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют | - | - | - | - | - | (110) | - | (110) | - | (110) |
| Итого признанных доходов и расходов | - | - | - | - | - | - | - | 336 922 | 53 674 | 390 596 |
| Дивиденды акционерам и участникам | - | - | - | - | - | - | (56 832) | (56 832) | (2 524) | (59 356) |
| Увеличение уставного капитала | - | - | 19 990 | - | - | - | - | 19 990 | - | 19 990 |
| Приобретение дочерних предприятий и долей миноритарных акционеров и участников | - | - | 19 | - | - | - | - | 19 | 12 728 | 12 747 |
| Продажа выкупленных собственных акций/долей | - | - | - | - | - | - | 1 454 | 1 454 | (32) | 1 422 |
| Остаток на 31 декабря 2007 года | 7 633 | 2 546 | 20 123 | 9 121 | - | (110) | 980 486 | 1 019 799 | 568 337 | 1 588 136 |

| тыс. руб. | Собственный капитал, принадлежащий акционерам и участникам Группы | | | | | | | Доля миноритарных акционеров в компаниях зарегистрированных в форме ОАО | Всего собственного капитала | |
|---|---|-------------------------|--|--------------------|--------------------|--|--------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| | Обыкновенные акции | Привилегированные акции | Капитал компаний, зарегистрированных в форме ООО | Добавочный капитал | Капитальный резерв | Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют | Нераспределенная прибыль | | | Итого |
| Остаток на 1 января 2008 год | 7 633 | 2 546 | 20 123 | 121 | - | (110) | 980 486 | 1 019 799 | 568 337 | 1 588 136 |
| Убыток за отчетный год | - | - | - | - | - | - | (358 601) | (358 601) | 42 481 | (316 120) |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют | - | - | - | - | - | (7 057) | - | (7 057) | - | (7 057) |
| Итого признанных доходов и расходов | - | - | - | - | - | - | - | (365 658) | 42 481 | (323 177) |
| Дивиденды акционерам и участникам | - | - | - | - | - | - | (185 306) | (185 306) | (1 837) | (187 143) |
| Увеличение уставного капитала | - | - | - | 6 000 | 2 420 | - | - | 8 420 | - | 8 420 |
| Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников | - | - | 37 | 10 540 | - | - | 4 | 10 581 | (10 594) | (13) |
| Реклассификация доли миноритарных акционеров в ОАО "Авангард" | - | - | - | - | - | - | (141 001) | (141 001) | 141 001 | - |
| Остаток на 31 декабря 2008 года | 7 633 | 2 546 | 20 160 | 25 661 | 2 420 | (7 167) | 295 582 | 346 835 | 739 388 | 1 086 223 |

1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает несколько компаний, находящихся под совместным контролем группы физических лиц (далее – «Физические лица» или «Мажоритарные акционеры»). Компании, включенные в Группу, принадлежащие Физическим лицам напрямую либо через их представителей или частные компании, перечислены в прим. 23; тогда как существенные дочерние общества данных компаний перечислены в прим. 31.

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционным имуществом, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Калининграда в России. Мажоритарные акционеры также участвуют в других коммерческих организациях, не входящих в Группу, которые не включены в состав настоящей комбинированной финансовой отчетности. Операции со связанными сторонами раскрыты в прим.30.

Физические лица первоначально планировали провести реструктуризацию Группы до 2012 года. В результате реструктуризации ожидалось, что юридическое право собственности на компании, находящиеся под совместным контролем, включенные в настоящую комбинированную финансовую отчетность, перейдет к новой холдинговой компании, находящейся под контролем Физических лиц. По причине ухудшения экономической ситуации, особенно в строительной отрасли, планы по реструктуризации были отложены на неопределенный срок. Тем не менее, Группа продолжает составлять комбинированную финансовую отчетность. Настоящая комбинированная финансовая отчетность подготовлена для целей представления совместного финансового состояния, результатов финансово-хозяйственной деятельности и движения денежных средств компаний, планируемых к включению 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 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

(a) Заявление о соответствии МСФО

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

(b) База для определения стоимости

Настоящая комбинированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиций, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, отраженных по справедливой стоимости; инвестиционного имущества, которое подверглось переоценке; основных средств, которые были переоценены с целью определения условно-первоначальной стоимости в рамках перехода на МСФО; а также балансовой стоимости активов, обязательств и собственного капитала, существовавших по состоянию 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 (“RUR”), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная комбинированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(d) Допущение непрерывности деятельности

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

- Группа получила отрицательный денежный поток от операционной деятельности, в основном из-за планов по расширению бизнеса;
- Группа имеет высокую долю заемных средств, существенную часть которых составляют долговые обязательства со сроком погашения до конца 2010 года;
- Группа признала убыток в финансовой отчетности за 2008 год, который в значительной степени объясняется воздействием глобального экономического кризиса в конце 2008 года. Тем не менее, доходность за периоды до 2008 года, без учета эффекта от корректировки справедливой стоимости инвестиционного имущества, была незначительна.

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

- После окончания отчетного периода Группа не испытывала серьезных проблем с ликвидностью;
- У Группы существуют прочные долгосрочные отношения с рядом крупных финансовых институтов. Исторически Группа не имеет существенных проблем с получением заемных средств. Руководство ведет переговоры с определенными банками, на основании чего уверено в том, что Группе будет предоставлено новое долговое финансирование, которое покроет значительную часть заемных обязательств со сроком погашения в 2010 году;
- Существенную часть текущей задолженности Группы составляют авансы, полученные от покупателей строящейся жилой недвижимости, которая капитализирована как часть запасов, и, как ожидается, покроет указанную задолженность;
- В 2009 году появились признаки улучшения состояния экономики в строительной отрасли, включая увеличение спроса и стабилизацию продажных цен;
- Группа предприняла шаги по улучшению системы внутреннего контроля, связанные с процессом планирования и составления отчетности.

На основе проведенного анализа руководство считает уместным применение допущения о непрерывности хозяйственной деятельности при подготовке данной комбинированной финансовой отчетности.

(е) Использование оценок и суждений

Допущения и сделанные на их основе оценки постоянно анализируются на предмет необходимости изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

При подготовке данной комбинированной финансовой отчетности, 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. 16 - инвестиционное имущество,
- Прим. 20 – запасы,
- Прим. 21 – дебиторская задолженность,
- Прим. 25 – резервы,
- Прим. 29 - условные факты хозяйственной деятельности.

3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, применявшиеся при составлении данной комбинированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

(a) Принцип консолидации

(i) *Дочерние общества*

Дочерними являются общества, находящиеся под контролем компаний Группы, которые, в свою очередь, принадлежат Физическим лицам напрямую, либо через их представителей или частные компании. Контроль имеет место в тех случаях, когда у компаний, включенных в Группу, есть возможность прямо или косвенно управлять финансовой и операционной политикой общества с целью получения экономических выгод от его 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. Показатели финансовой отчетности дочерних обществ отражаются в составе комбинированной финансовой отчетности с даты получения фактического контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних обществ подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) *Зависимые общества*

Зависимыми обществами считаются те компании, на финансовую и хозяйственную политику которых Группа оказывает существенное влияние, но не контролирует их. В комбинированной финансовой отчетности отражается доля Группы в общих прибылях или убытках ассоциированных обществ по методу долевого участия, начиная с даты возникновения такого существенного влияния до даты его прекращения. В случае если доля Группы в убытках превышает ее долю участия в этом зависимом обществе, указанная доля участия уменьшается до нуля, и дальнейшее признание убытков прекращается, за исключением тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства в отношении зависимого общества, либо произвела выплаты от его имени.

(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, или на дату установления совместного контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретаемого предприятия. Составляющие собственного капитала приобретенных компаний добавляются к соответствующим составляющим собственного капитала Группы. Любые суммы денежных средств, уплаченных за приобретение признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(iv) Приобретение доли у миноритарных акционеров и участников и продажа доли миноритарным акционерам или участникам

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении доли у миноритарных акционеров и участников, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как гудвилл или отрицательный гудвилл.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже принадлежащей Физическим лицам доли в компании Группы миноритарным акционерам и участникам, и балансовой стоимостью этой доли, включая приходящийся на нее гудвилл, отражается в отчете о прибылях и убытках.

(v) Принцип объединения

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

Для целей настоящей комбинированной отчетности, прямые или косвенные доли владения Физических лиц в компаниях Группы отражены как доля акционеров и участников большинства и признаны в составе собственного капитала. Доли в компаниях, включенных в данную комбинированную отчетность, не принадлежащие прямо или косвенно Физическим лицам, показаны как доля миноритарных акционеров и участников.

(vi) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке комбинированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между компаниями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли, возникающей по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируется за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Иностранная валюта**(i) Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. 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 оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются 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 курсовых разниц 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.

(c) Финансовые инструменты**(i) Непроизводные 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.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

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

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения

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. Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, отражаются по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Инвестиции Группы в долевые ценные бумаги и определенные долговые ценные бумаги, классифицированные в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, после первоначального признания оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. пояснение 3(j)(i)), и положительных и отрицательных курсовых разниц по монетарным активам, имеющимся в наличии для продажи (см. пояснение 3(b)(i)), признаются непосредственно в составе собственного капитала. В момент прекращения признания инвестиции, соответствующая сумма накопленной прибыли или убытка исключается из состава собственного капитала и переносится в отчет о прибылях и убытках.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период

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. Группа определяет финансовые инструменты в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже исходя из их справедливой стоимости, в соответствии с документально оформленной инвестиционной стратегией Группы или ее стратегией управления рисками. 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

Прочие производные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости, рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения. Инвестиции в долевые ценные бумаги, которые не котируются на фондовой бирже, в основном оцениваются с использованием технических приёмов оценки, таких, как анализ дисконтированных потоков денежных средств, применение моделей расчёта цены опционов и проведение аналитических сравнений с другими операциями и инструментами, являющимися по существу подобными

оцениваемым инвестициям. Если справедливую стоимость инвестиций нельзя обоснованно определить другими способами, они отражаются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения.

(ii) Производные финансовые инструменты

Производные инструменты, встроенные в основной договор, выделяются и учитываются отдельно в качестве самостоятельных производных инструментов если экономические характеристики и риски, присущие основному договору и встроенному производному инструменту, не являются тесно связанными, самостоятельный инструмент с теми же параметрами, что и встроенный производный инструмент, отвечал бы определению встроенного инструмента, и комбинированный инструмент не оценивается по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Производные инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости; соответствующие затраты по осуществлению сделки признаются в отчете о прибылях и убытках в момент их возникновения. После первоначального признания производные инструменты оцениваются по справедливой стоимости и ее изменения сразу признаются в отчете о прибылях и убытках.

Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в пояснении 3(n).

(d) Акционерный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированные акции

Выпущенные привилегированные акции классифицируются как собственный капитал, если они не подлежат обязательному выкупу, или могут быть выкуплены только по выбору компании Группы, а дивиденды по ним выплачиваются по ее усмотрению. Дивиденды по таким акциям признаются как распределения (выплаты акционерам) и отражаются в составе собственного капитала.

Выпущенные привилегированные акции классифицируются как обязательства, если они подлежат обязательному выкупу либо на определенную дату, либо по выбору акционеров, или если выплата дивидендов по ним является обязательной (недискреционной). Дивиденды по таким акциям признаются как процентные расходы в отчете о прибылях и убытках.

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.

(i) 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 дохода от аренды или от увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционного имущества ежегодно переоцениваются внешними, независимыми оценщиками, обладающими необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, представляющей 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 исследования рынка, 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(m).

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, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта, 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.

(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 1 января 2005 года, дату перехода на МСФО, была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («условно-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 отчете о прибылях и убытках в нетто-величине по строке «прочие операционные доходы» или «прочие операционные расходы».

(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 затраты

Затраты, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие затраты капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Затраты на текущее содержание объекта основных средств признаются в отчете о прибылях и убытках по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация отдельных объектов основных средств начисляется на протяжении ожидаемого срока полезного использования с применением линейного метода и включается в состав отчета о прибылях и убытках. Арендованные 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. Земельные участки не амортизируются.

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 от 2 до 10 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2008 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2007 годом (прим. 14).

(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 и участников

Гудвилл, возникающий при приобретении у миноритарных акционеров и участников 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 брэндов и гудвилла, признаются в отчете о прибылях и убытках по мере возникновения.

(h) Арендованные 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) Запасы

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

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние. Применительно к готовой продукции и объектам незавершенного производства стоимость включает соответствующую долю накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производственной активности.

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, исключая доход от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в отчете о прибылях и убытках.

(j) Обесценение активов**(i) Финансовые активы**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента. В отношении финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, убыток от обесценения рассчитывается на основе справедливой стоимости этого актива.

Каждый финансовый актив, величина которого является значительной, проверяется на предмет обесценения по отдельности. Остальные финансовые активы проверяются на предмет обесценения в совокупности, в составе группы активов, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в отчете о прибылях и убытках за период. Любая сумма накопленного убытка от обесценения финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, ранее отражавшаяся в составе собственного капитала, переносится в отчет о прибылях и убытках.

Сумма, списанная на убыток от обесценения, восстанавливается в том случае, если снижение убытка от обесценения можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и долговых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются в отчете о прибылях и убытках. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(ii) **Нефинансовые активы**

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

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). Для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, Группа относит к тем единицам, генерирующим потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его(ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц). Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвилла, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(к) 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.

(л) 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, которое может быть надежно оценено, 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.

Группа создает резерв по восстановлению прилегающей территории соответствии с договором после определения надежной стоимости работ на восстановление.

(m) 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.

(n) 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.

(o) 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.

(ii) *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.

(р) Расход по налогу 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.

(q) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который 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.

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.

(r) 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 2008 года и не применялись при составлении настоящей комбинированной финансовой отчетности. 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 (см. прим. 33). 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 1 «Представление финансовой отчетности» (2007), который станет обязательным при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2009 год, по всей видимости окажет значительное влияние на способ представления комбинированной финансовой отчетности. Данный стандарт вводит концепцию общей совокупной прибыли, и требует, чтобы все изменения собственного капитала, вызванные операциями с собственниками, представлялись в отчете об изменениях собственного капитала отдельно от изменений собственного капитала, не связанных с операциями с собственниками.

- 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, не ожидается, 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.
- Пересмотренный МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (2009) вводит освобождение от основных требований по раскрытию информации о связанных сторонах и об остатках неурегулированной задолженности, в том числе принятых на себя обязательств по осуществлению будущих действий, применительно к предприятиям, аффилированным с государством. Кроме того, стандарт был пересмотрен с целью упрощения некоторых указаний, которые раньше были взаимно несогласованными. Пересмотренный стандарт подлежит ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.
- 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 32 «Финансовые инструменты: представление» – *Классификация выпущенных прав*, уточняет, что права, опционы или варранты на приобретение фиксированного количества собственных акций предприятия за фиксированную сумму денежных средств классифицируются как долевые инструменты даже если эта фиксированная сумма выражена в иностранной валюте. Фиксированная сумма может быть выражена в любой валюте при условии, что предприятие предлагает эти инструменты на пропорциональной основе всем существующим акционерам одного класса своих производных долевыми инструментами. Данная поправка применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 февраля 2010 года или позднее. Ожидается, что применение данной поправки не окажет никакого влияния на комбинированную финансовую отчетность Группы.

- 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.
- Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности» и МСФО 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» - *Фактическая стоимость инвестиции в дочернее, совместно контролируемое или ассоциированное предприятие* вступают в силу с 1 июля 2009 года. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на комбинированную финансовую отчетность Группы.
- 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.
- Поправка к стандарту МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций» – *Внутригрупповые выплаты на основе акций, предусматривающие осуществление расчётов денежными средствами* уточняет, что предприятие, получающее товары или услуги в рамках операции по выплате на основе акций, расчеты по которой осуществляются любым другим предприятием Группы или любым акционером такого предприятия денежными средствами или другими активами, должно признать полученные товары или услуги в своей финансовой отчетности. Поправка вступит в силу 1 января 2010 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данной поправки.
- 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 учёте 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.

- Поправка к МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность», которые вступили в силу 1 июля 2009 года. Данная поправка уточняет порядок классификации активов и обязательств при выбытии дочернего предприятия. Ожидается, что данная поправка не окажет никакого влияния на комбинированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен в несколько этапов и в конечном итоге заменить собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» по завершении соответствующего Проекта к концу 2010 года. Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов признания и оценки финансовых активов. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на комбинированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления указанного Проекта и выхода следующих частей стандарта.
- Поправки к КР МСФО 9 «Повторная оценка встроенных производных инструментов» и к МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» уточняют критерии отделения применительно к встроенным производным инструментам при реклассификации гибридного инструмента из категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, в другую классификационную категорию. Эти поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, заканчивающихся 30 июня 2009 года или позже, и, как ожидается, не окажут никакого 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 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.
- КР МСФО 19 «Погашение финансовых обязательств выпуском долевых инструментов» содержит указания для дебитора по отражению в учете ситуации, когда он передает кредитору свои долевые инструменты с целью урегулирования своего долгового обязательства. Разъяснение уточняет, что в данном случае долевые инструменты предприятия представляют собой «уплаченное возмещение» в соответствии с параграфом 41 МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Кроме того, в этом разъяснении уточняется порядок отражения в учете первоначальной оценки собственных долевых инструментов, предоставленных кредитору с целью прекращения финансового обязательства перед ним, и порядок признания разницы между балансовой стоимостью погашаемого финансового обязательства и первоначальной оценкой выпущенных и переданных долевых инструментов. КР МСФО 19 применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или после этой даты, 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 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и/или раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(a) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости, где возможно. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян (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 (котировок) на подобные объекты.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера, и моральным износом.

(b) Нематериальные активы

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

(c) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для

компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(d) Инвестиции в долевыe и долговыe инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов таких категорий, как активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, инвестиции, удерживаемые до срока погашения, и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до срока погашения, определяется исключительно для целей раскрытия информации.

(e) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением относящейся к незавершенному строительству, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(f) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Приобретение и выбытие дочерних предприятий и долей миноритарных акционеров

(a) Приобретение долей миноритарных акционеров

07 апреля 2008 года Группа приобрела дополнительные 50% в предприятии ООО «Городская перспектива», увеличив свою долю участия с 50% до 100%, рассчитавшись денежными средствами в размере 5 тыс. руб. Также 07 апреля 2008 года Группа приобрела дополнительные 50% в предприятии ООО «Развитие города», увеличив свою долю участия с 50% до 100%, рассчитавшись денежными средствами в размере 5 тыс. руб.

30 сентября 2008 года Группа приобрела дополнительные 49% в предприятии ООО «БИКОР-Сосновый Бор», увеличив свою долю участия с 51% до 100%, рассчитавшись денежными средствами в размере 5 тыс. руб.

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

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.

(b) Выбытие дочернего предприятия и долей в уставном капитале

07 апреля 2008 года Группа прекратила участие в Жилищно-строительном кооперативе «Строитель».

13 октября 2008 года Группа продала имевшуюся у нее инвестицию в ООО «Балтийская корпорация»

Выбытие дочерних предприятий не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

23 июня 2008 года Группа продала 10% имевшихся у нее долей ООО «Инвестстрой», получив денежные средства в размере 1 700 тыс. руб. Выбытие доли в дочернем предприятии не оказало существенного влияния на комбинированную отчетность.

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

29 августа 2007 Группа продала 10% имевшихся у нее долей ООО «Центр Развития Проектов «Петербургская недвижимость», получив денежные средства в размере 32 тыс. руб.

Выбытие долей в дочерних предприятиях не оказало существенного влияния на комбинированную отчетность.

6 Выручка от реализации

| | 2008 | 2007 |
|---|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Выручка от реализации построенных объектов | 1 546 592 | 633 558 |
| Выручка от реализации строительных материалов | 962 135 | 890 308 |
| Выручка от сдачи имущества в аренду | 210 600 | 136 861 |
| Выручка от перепродажи объектов недвижимости | 264 816 | 149 671 |
| Выручка от оказания подрядных услуг | 952 742 | 694 110 |
| Выручка от продажи электронных компонентов | 408 415 | 273 579 |
| Прочая выручка | 88 174 | 81 822 |
| | 4 433 474 | 2 859 909 |

7 Административные расходы

| | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Заработная плата | 446 216 | 230 180 |
| Аудиторские и консалтинговые услуги | 24 814 | 18 400 |
| Амортизация | 19 109 | 5 232 |
| Материалы | 16 063 | 25 279 |
| Аренда | 54 285 | 15 135 |
| Страхование | 4 486 | 1 077 |
| Прочие административные расходы | 126 828 | 76 969 |
| | 691 801 | 372 272 |

8 Прочие операционные доходы

| | 2008 | 2007 |
|---|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Отрицательный гудвилл | 32 | 307 |
| Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов | - | 1 029 |
| Выбытие долей в дочерних обществах | - | 10 |
| Дивиденды полученные | 10 | - |
| Прибыль от реализации финансовых вложений | 1 315 | 365 |
| | 1 357 | 1 711 |

9 Прочие операционные расходы

| | 2008 | 2007 |
|---|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Резерв по сомнительным долгам | 227 792 | 12 726 |
| Убыток от обесценения основных средств и инвестиционной собственности | 69 699 | - |
| Убыток от выбытия прочих активов | 3 776 | - |
| Убыток от выбытия основных средств | 428 | 5 875 |
| Прочие операционные расходы | 81 111 | 35 188 |
| | 382 806 | 53 789 |

10 Расходы на персонал

| | 2008 | 2007 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Заработная плата | 726 829 | 488 508 |
| Отчисления в государственные фонды | 77 721 | 54 048 |
| | 804 550 | 542 556 |

11 Финансовые доходы

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Процентый доход | 43 742 | 13 813 |
| Прочие финансовые доходы | - | 21 423 |
| Положительная курсовая разница | - | 19 094 |
| | 43 742 | 54 330 |

12 Финансовые расходы

| | 2008 | 2007 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | <u>тыс. руб.</u> | <u>тыс. руб.</u> |
| Отрицательная курсовая разница | 239 647 | - |
| Прочие финансовые расходы | 141 147 | - |
| Расходы по процентам | 133 551 | 86 452 |
| Дивиденды, выплаченные доле меньшинства обществ с ограниченной ответственностью | 11 555 | 2 063 |
| | <u>525 900</u> | <u>88 515</u> |

Прочие финансовые расходы включают 140 065 тыс. руб. (2007: 0 тыс. руб.) расходов по прекращению обязательств по финансовой аренде по земельным участкам в Кудрово.

В 2008 г. Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящегося инвестиционного имущества. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 587 107 тыс. руб. (2007: 209 847 тыс. руб.), в стоимость инвестиционного имущества – 23 307 тыс. руб. (2007: 0 тыс.руб.). Проценты были капитализированы по ставкам от 6% до 23% на период 2008 г.(2007 г.: от 11% до 18%).

13 Расход по налогу на прибыль

| | 2008 | 2007 |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | <u>тыс. руб.</u> | <u>тыс. руб.</u> |
| <i>Текущий налог на прибыль</i> | | |
| Текущий год | 107 492 | 67 719 |
| Резерв на уплату потенциальных налоговых обязательств | 22 160 | (43 747) |
| Резерв на уплату штрафных санкций | 161 | (25 060) |
| | <u>129 813</u> | <u>(1 088)</u> |
| <i>Отложенный налог на прибыль</i> | | |
| Образование и сторнирование временных разниц | (182 515) | 37 379 |
| | <u>(182 515)</u> | <u>37 379</u> |
| | <u>(52 702)</u> | <u>36 291</u> |

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 24%. (2007: 24%). С 1 января 2009 года ставка налога на прибыль для российских организаций была

уменьшена до 20% . Эта ставка была использована для расчета отложенных налоговых активов и обязательств.

Сверка эффективной ставки налога:

| | 2008 | | 2007 | |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| | <u>тыс. руб.</u> | <u>%</u> | <u>тыс. руб.</u> | <u>%</u> |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | <u>(368 822)</u> | <u>100</u> | <u>426 997</u> | <u>100</u> |
| Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога | (88 517) | (24) | 102 479 | 24 |
| Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль | 36 421 | 10 | (9 463) | (2) |
| Резерв на уплату потенциальных налоговых обязательств | 22 160 | 6 | (43 747) | (10) |
| Резерв на уплату штрафных санкций | 161 | - | (25 060) | (6) |
| Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке | 18 895 | 5 | 12 082 | 3 |
| Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в Российской Федерации | <u>(41 822)</u> | <u>(11)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>52 702</u> | <u>(14)</u> | <u>36 291</u> | <u>9</u> |

14 Основные средства

| тыс. руб. | Земля и здания | Машины и оборудова ние | Транс- портные средства | Прочее | Незавер- шенное строитель- ство | Итого |
|--|-------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|--|------------------|
| Стоимость | | | | | | |
| 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 |
| По состоянию на 1 января 2008 г. | 910 032 | 124 245 | 16 227 | 126 603 | 46 680 | 1 223 787 |
| Поступления | 15 696 | 26 728 | 11 135 | 14 713 | 35 115 | 103 387 |
| Выбытия | (30) | (7 852) | (3 574) | (11 187) | (4 133) | (26 776) |
| Реклассификация | 2 537 | 832 | - | 1 633 | (5 002) | - |
| Перевод в состав запасов | (18 911) | - | - | - | (4 270) | (23 181) |
| Курсовые разницы | - | 132 | - | - | - | 132 |
| По состоянию на 31 декабря 2008г. | 909 324 | 144 085 | 23 788 | 131 762 | 68 390 | 1 277 349 |

| тыс. руб. | Земля и здания | Машины и оборудование | Транспортные средства | Прочее | Незавершенное строительство | Итого |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| <i>Износ и убытки от обесценения</i> | | | | | | |
| 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 |
| По состоянию на 31 декабря 2007 г. | (58 533) | (48 839) | (5 234) | (40 301) | | (152 907) |
| По состоянию на 1 января 2008 г. | (58 533) | (48 839) | (5 234) | (40 301) | - | (152 907) |
| Начисленный износ | (12 562) | (23 711) | (7 475) | (43 316) | - | (87 064) |
| Убыток от обесценения | (23 741) | - | - | - | - | (23 741) |
| Выбытия | 34 | 5 851 | 2 006 | 8 474 | - | 16 365 |
| Курсовые разницы | - | (44) | - | - | - | (44) |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | (94 802) | (66 743) | (10 703) | (75 143) | - | (247 391) |
| <i>Остаточная стоимость</i> | | | | | | |
| По состоянию на 1 января 2007 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 |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | 814 522 | 77 342 | 13 085 | 56 619 | 68 390 | 1 029 958 |

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года под обеспечение банковских кредитов были заложены основные средства балансовой стоимостью 287 964 тыс. руб. и 38 155 тыс. руб. соответственно (см. прим. 24).

(b) Машины и оборудование в лизинге

Группа использует производственное оборудование на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость машин и оборудования в лизинге составила 35 007 тыс. руб. и 33 426 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года соответственно. Оборудование, взятое в лизинг, играет роль обеспечения обязательств по лизингу.

(с) Незавершенное строительство

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

15 Нематериальные активы

| тыс. руб. | Гудвилл | Затраты на программное обеспечение и НИОКР | Итого |
|---|--------------|--|--------------|
| <i>Стоимость</i> | | | |
| По состоянию на 1 января 2007 г. | - | 6 157 | 6 157 |
| Поступления | 2 774 | 991 | 3 765 |
| Выбытия | - | (3 040) | (3 040) |
| По состоянию на 31 декабря 2007 г. | 2 774 | 4 108 | 6 882 |
| По состоянию на 1 января 2008 г. | 2 774 | 4 108 | 6 882 |
| Поступления | - | 1 293 | 1 293 |
| Выбытия | (62) | (9) | (71) |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | 2 712 | 5 392 | 8 104 |

| тыс. руб. | Гудвилл | Затраты на программное обеспечение и НИОКР | Итого |
|------------------------------------|---------|--|---------|
| <i>Амортизация</i> | | | |
| По состоянию на 1 января 2007 г. | - | (1 190) | (1 190) |
| Начисленная амортизация | - | (67) | (67) |
| Выбытия | - | 57 | 57 |
| По состоянию на 31 декабря 2007 г. | - | (1 200) | (1 200) |
| По состоянию на 1 января 2008 г. | - | (1 200) | (1 200) |
| Начисленная амортизация | - | (642) | (642) |
| Выбытия | - | 9 | 9 |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | - | (1 833) | (1 833) |
| <i>Остаточная стоимость</i> | | | |
| По состоянию на 1 января 2007 г. | - | 4 967 | 4 967 |
| По состоянию на 31 декабря 2007 г. | 2 774 | 2 908 | 5 682 |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | 2 712 | 3 559 | 6 271 |

16 Инвестиционное имущество

| тыс. руб. | Завершенные объекты | Незавершенные объекты | Итого |
|--|------------------------|--------------------------|------------------|
| Стоимость | | | |
| По состоянию на 1 января 2007 г. | 1 199 070 | 83 097 | 1 282 167 |
| Поступления | 284 897 | 102 405 | 387 302 |
| Перевод | 61 791 | (61 791) | - |
| Выбытия | - | (3 024) | (3 024) |
| Корректировка справедливой стоимости | 536 043 | - | 536 043 |
| Курсовые разницы | 1 031 | 2 483 | 3 514 |
| По состоянию на 31 декабря 2007 г. | 2 082 832 | 123 170 | 2 206 002 |
| По состоянию на 1 января 2008 г. | 2 082 832 | 123 170 | 2 206 002 |
| Поступления | 140 157 | 77 131 | 217 588 |
| Перевод | 20 878 | (20 878) | - |
| Корректировка справедливой стоимости | 200 089 | - | 200 089 |
| Убыток от обесценения | - | (45 958) | (45 958) |
| Реклассификация в связи с изменением использования | 73 614 | - | 73 614 |
| Курсовые разницы | 27 023 | 17 471 | 44 494 |
| По состоянию на 31 декабря 2008 г. | 2 544 893 | 150 936 | 2 695 829 |

(а) Определение справедливой стоимости

Балансовая стоимость инвестиционного имущества, расположенных в Кудрово (земельные участки), представляет собой справедливую стоимость, в соответствии с оценкой, произведенной Группой с помощью доходного метода. 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.

Балансовая стоимость прочих 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 объектов, расположенных в Финляндии. Справедливая стоимость объектов в Финляндии была определена только с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2008 года 220 085 тыс. руб. (2007: 69 081 тыс. руб.). 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.

Величины, полученные с помощью рыночного и доходного 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 | Арендные ставки за м. кв. | | | | | |
|--|---|--------------------------------|-------------------------------|--|--|--------|-----------------------|--------|----------------------|
| | | | | Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2008 | Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2007 | Офисы | Торговые помещения | Прочие | Парковка (за лот) |
| | | | | | | | | | |
| Земельные участки (Санкт- Петербург) | 80-100% | 14,36% | 9 569 | 567 628 | 612 912 | 15 600 | 39 600 | - | 60 000 |
| Земельные участки в Кудрово | 76-98% | 16 - 22,95% | 66 975 | 798 380 | 472 561 | 12 000 | 18 590 | - | - |
| Бизнес-центры (Санкт- Петербург) | 98% | 18% | 25 357 | 800 700 | 783 681 | 6 477 | - | - | - |
| Прочие объекты | 98% | 18% | 7 636 | 158 100 | 144 597 | - | - | 4 075 | - |
| Итого | | | | 2 324 808 | 2 013 751 | - | - | - | - |

Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге). Для получения искомой величины были рассчитаны корректировки путем исключения арендных платежей из стоимости земельных участков, определенной доходным методом. Данные корректировки по инвестиционному имуществу составляют 22 347 тыс. руб. и 75 416 тыс. руб. для земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и 187 267 тыс. руб. и 0 тыс. руб. для земельных участков, расположенных в Кудрово, на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года соответственно.

(b) Залоговое обеспечение

Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 527 150 тыс. руб. и 324 625 тыс. руб. было заложено под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года соответственно.

(c) Объекты в лизинге

Группа использует объекты инвестиционного имущества на условиях финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2008 года стоимость объектов в лизинге составила 965 158 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2007 года стоимость объектов в лизинге составила 852 446 тыс. руб. Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

17 Финансовые вложения в зависимые общества

Группа имеет следующие финансовые вложения в зависимые общества:

| | Страна | Доля участия | |
|---|--------|--------------|--------|
| | | 2008 | 2007 |
| ООО «Пригород: развитие территорий» | Россия | 25,00% | 25,00% |
| ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью» | Россия | 0,00% | 33,33% |

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация о зависимых обществах:

| | 2008 | 2007 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Общая сумма активов | 3 161 | 2 231 |
| Общая сумма обязательств | (2 606) | (2 678) |
| Выручка | 14 389 | 8 328 |
| Прибыль/(убыток) за год | 1 448 | (5 947) |

В 2008 году Группа признала прибыль, полученную от зависимой компании ООО «Пригород: развитие территорий» в сумме 139 тыс. руб. (456 тыс. руб. прибыли за год, закончившийся 31 декабря 2008 года и 317 тыс. руб. убытка, не признанного в предыдущем периоде) и убыток ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью» в сумме 125 тыс. руб. за период, когда Группе принадлежало 33,33% долей компании.

18 Прочие инвестиции

| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Краткосрочные</i> | | |
| Инвестиции, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 11 812 |
| Инвестиции, удерживаемые до срока погашения | - | 29 100 |
| | <u>-</u> | <u>40 912</u> |

19 Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| тыс. руб. | Активы | | Обязательства | | Нетто | |
|---|----------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Основные средства | - | - | (87 451) | (118 805) | (87 451) | (118 805) |
| Нематериальные активы | - | - | (762) | (805) | (762) | (805) |
| Инвестиционное имущество | - | - | (371 698) | (397 453) | (371 698) | (397 453) |
| Финансовые вложения | 3 | 4 821 | | | 3 | 4 821 |
| Запасы | - | - | (492 835) | (703 037) | (492 835) | (703 037) |
| Дебиторская задолженность | 71 546 | 7 292 | - | - | 71 546 | 7 292 |
| Кредиты и займы | 590 996 | 770 046 | - | - | 590 996 | 770 046 |
| Кредиторская задолженность | 81 110 | 46 342 | - | - | 81 110 | 46 342 |
| Резервы | - | - | (18) | (25) | (18) | (25) |
| Налоговые активы/ (обязательства) | 743 655 | 828 501 | (952 764) | (1 220 125) | (209 109) | (391 624) |
| Зачет налогов | (674 654) | (828 501) | 674 654 | 828 501 | - | - |
| Чистые налоговые активы/ (обязательства) | 69 001 | - | (278 110) | (391 624) | (209 109) | (391 624) |

Движение отложенного налога на прибыль в размере 182 515 тыс. руб. за 2008 год (2007: 37 379 тыс. руб.) было отражено в отчете о прибылях и убытках.

По состоянию на 31 декабря 2008 года, в результате изменения ставки по налогу на прибыль в Российской Федерации с 24% до 20%, которое было одобрено 26 ноября 2008 года и вступило в силу с 01 января 2009 года, сумма отложенных налогов Группы была пересчитана.

Неотраженное отложенное налоговое обязательство

По состоянию на 31 декабря 2008 года Группа не отразила временную разницу в размере 6 675 тыс.руб. 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 2008 года и 31 декабря 2007 года. В случае реализации временной разницы в форме продажи дочерних обществ должна применяться налоговая ставка в размере 20%. По состоянию на 31 декабря 2007 года неотраженная временная разница составляла 7 534 тыс.руб.

20 Запасы

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Сырье и материалы | 111 030 | 134 647 |
| Незавершенное производство | 11 667 744 | 8 370 808 |
| Готовая продукция и товары для перепродажи | 1 895 962 | 1 378 069 |
| Прочие запасы | 2 736 | 171 |
| | 13 677 472 | 9 883 695 |

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 3 953 375 тыс. руб. и 3 006 364 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года соответственно (см. прим. 24).

В 2008 году Группа признала в составе себестоимости продукции стоимость потребленных сырья и материалов, изменение остатков готовой продукции, незавершенного производства и товаров для перепродажи в сумме 2 827 797 тыс. руб. (2007: 1 678 989 тыс. руб.).

Группа использовала земельные участки, на которых будет построено жилье, на правах финансовой аренды (лизинга). Стоимость арендованных земельных участков составила 2 770 532 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года (2 918 876 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2007 года).

21 Дебиторская задолженность

| | 2008 | 2007 |
|--|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Авансы поставщикам | 772 285 | 675 952 |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | 386 912 | 205 048 |
| Займы выданные | 156 627 | 77 874 |
| НДС к возмещению | 106 588 | 88 770 |
| Расходы будущих периодов | 47 764 | 27 803 |
| Векселя | 38 662 | 4 000 |
| Прочая дебиторская задолженность | 273 122 | 158 497 |
| Краткосрочная дебиторская задолженность | 1 781 960 | 1 237 944 |
| Резерв по сомнительным долгам | (249 166) | (21 374) |
| Итого дебиторская задолженность – нетто | 1 532 794 | 1 216 570 |

Прочая дебиторской задолженности включает 73 835 тыс. руб. (73 593 тыс.руб. на 31 декабря 2007 года) задолженности, которая будет погашена неденежными средствами.

Резерв по сомнительным долгам включает резерв на авансы выданные поставщиками в размере 159 078 тыс. руб. (2007: 9 431 тыс.руб.)

22 Денежные средства и их эквиваленты

| | 2008 | 2007 |
|--|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах | 240 055 | 406 137 |
| Депозиты до востребования | 53 602 | 195 000 |
| Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе | 293 657 | 601 137 |
| Банковские овердрафты | (7 631) | (1 469) |
| Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств | 286 026 | 599 668 |

23 Собственный капитал

(а) Уставный капитал

На 31 декабря 2008 года уставный капитал Группы «Сэтл» включал в себя уставный капитал ОАО «Авангард»:

| Наименование | Всего акций | Уставный капитал, тыс. руб. | Стоимость акции | Доля участия |
|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|---|
| ОАО «Авангард», Россия – обыкновенные акции | 209,677 | 7,633 | 0,2 руб. | 8,27% 45,29% ООО «Сэтл»; представители физических лиц |
| ОАО «Авангард», Россия – привилегированные акции | 69,893 | 2,546 | 0,2 руб. | 4,01% 0,05% ООО «Сэтл»; представители физических лиц |

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.

В 2008 году Группа реклассифицировала из нераспределенной прибыли в долю меньшинства 141 001 тыс.руб. Реклассификация обеспечивает более справедливое отражение доли меньшинства в привилегированных акциях ОАО «Авангард» на 31 декабря 2008 года.

(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. | Стоимость доли | Доля участия | |
|--|-------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|
| | | | | Доля участия | Имя участника |
| ООО «Сэтл Групп» (ранее – ООО «Центр»), Россия | 100 | 20 000 | 200 000 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Петербургская Недвижимость», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 100% | ООО «Холдинг Центр», Россия |
| ООО «ФОБ ЛМЗ», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 100% | ООО «Холдинг Центр», Россия |
| ООО «База отдыха «Оредеж», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 100% | ООО «Холдинг Центр», Россия |
| ООО «Загород Петербургская Недвижимость» (ранее- ООО «Интермегаполис»), Россия | 100 | 6 | 60 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Офком», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Северный модерн», Россия | 100 | 8 | 80 руб. | 50% | Шубарев М.В.; |
| ООО «Дом на Гороховой», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 50% | Изак Я.Л. |
| ООО «Сэтвилл» (ранее ООО «Мир домов»), Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Паладин», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 100% | ООО «Холдинг Центр», Россия |
| ООО «Спецавтопарк», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 100% | ООО «Холдинг Центр», Россия |
| ООО «ЦЭОН», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Центр Аренды Петербургская Недвижимость», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Цесма», Россия | 100 | 9 | 90 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |
| ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», Россия | 100 | 9 | 100 руб. | 56% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 17% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 17% | Семенов В.В. |
| ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость», Россия | 100 | 9 | 100 руб. | 56% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 17% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 17% | Семенов В.В. |
| ООО «Практис Консалтинг», Россия | 100 | 9 | 100 руб. | 56% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 17% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 17% | Семенов В.В. |
| ООО «Ипотека «Петербургская Недвижимость», Россия | 100 | 10 | 100 руб. | 60% | Шубарев М.В.; |
| | | | | 20% | Изак Я.Л.; |
| | | | | 20% | Семенов В.В. |

Объявленные дивиденды, приходящиеся на долю миноритарных акционеров обществ с ограниченной ответственностью, составили в 2008 году 13 760 тыс. руб. (2007: 340 тыс. руб.). Дивиденды к уплате миноритарным акционерам были признаны как часть дивидендов к уплате и впоследствии частично оплачены по состоянию на отчетную дату.

24 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. 27.

| | 2008 | 2007 |
|---|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| <i>Долгосрочные</i> | | |
| Обеспеченные банковские кредиты | 2 824 490 | 3 162 069 |
| Обеспеченные облигации | 958 410 | 999 998 |
| Необеспеченные займы, полученные от третьих сторон | 2 672 | 3 427 |
| Обязательства по финансовой аренде (лизингу) | 2 462 579 | 2 669 513 |
| | 6 248 151 | 6 835 007 |
| <i>Краткосрочные</i> | | |
| Овердрафт | 7 631 | 1 469 |
| Обеспеченные банковские кредиты | 2 528 024 | 301 249 |
| Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов | 50 403 | 102 276 |
| Необеспеченные банковские кредиты | 145 010 | 449 481 |
| Необеспеченные займы, полученные от третьих сторон | 21 244 | 9 541 |
| Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу) | 497 951 | 539 184 |
| | 3 250 263 | 1 403 200 |

22 мая 2007 года Группа разместила неконвертируемые облигации на Московской Межбанковской Валютной Бирже в сумме 1 000 000 тыс. руб. 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:

| тыс. руб. | 2008 | | | 2007 | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------|----------------------|------------------------------|------------------|----------------------|
| | Минимальные арендные платежи | Проценты | Основная сумма долга | Минимальные арендные платежи | Проценты | Основная сумма долга |
| Менее одного года | 603 262 | 105 311 | 497 951 | 584 288 | 45 104 | 539 184 |
| От одного года до пяти лет | 2 553 883 | 816 005 | 1 737 878 | 2 213 909 | 580 236 | 1 633 673 |
| Свыше пяти лет | 1 655 598 | 930 897 | 724 701 | 2 138 990 | 1 103 150 | 1 035 840 |
| | 4 812 743 | 1 852 213 | 2 960 530 | 4 937 187 | 1 728 490 | 3 208 697 |

По состоянию на 31 декабря 2008 года в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства балансовой стоимостью 287 964 тыс. руб. – см. прим. 14(а).
- Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 527 150 тыс. руб. – см. прим. 16(б).
- Запасы балансовой стоимостью 3 953 375 тыс. руб. – см. прим. 20.
- Акции в дочерних обществах с залоговой стоимостью в 77 293 тыс. руб.
- Залоги, предоставленные связанными сторонами, с залоговой стоимостью 179 021 тыс. руб. – см. прим. 30(с).

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

- Основные средства балансовой стоимостью 38 155 тыс. руб. – см. прим. 14(а).
- Инвестиционное имущество балансовой стоимостью 324 625 тыс. руб. – см. прим. 16(б).
- Запасы балансовой стоимостью 3 006 364 тыс. руб. – см. прим. 20.
- Акции в дочерних обществах с залоговой стоимостью в 245 363 тыс. руб.
- Права операционной аренды с залоговой стоимостью 251 632 тыс. руб.
- Залоги, предоставленные связанными сторонами, с залоговой стоимостью 212 834 тыс. руб. – см. прим. 30(с).
- Залоги, предоставленные третьими сторонами, с залоговой стоимостью 58 934 тыс. руб.

25 Резервы

| тыс. руб. | Восстановление прилегающей территории | Резерв на уплату потенциальных налоговых претензий и штрафных санкций | Итого |
|--|---------------------------------------|---|----------------|
| Остаток на 1 января 2008 г. | 6 000 | 128 878 | 134 878 |
| Резервы, созданные в течение года | 50 507 | 11 633 | 62 140 |
| Резервы, сторнированные в течение года | - | (86 161) | (86 161) |
| Остаток на 31 декабря 2008 г. | 56 507 | 54 350 | 110 857 |
| Текущая часть | 56 507 | 54 350 | 110 857 |
| | <u>56 507</u> | <u>54 350</u> | <u>110 857</u> |

(a) Восстановление прилегающей территории

В настоящей комбинированной финансовой отчетности 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 комбинированной 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 2007 года, и начисления резерва за 2008 год, распределяется между строками отчета о прибылях и убытках следующим образом:

| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
|---|-------------------|-------------------|
| Суммы, отраженные в составе расходов по налогу на прибыль в Отчете о прибылях и убытках | (24 218) | (69 016) |
| Суммы, отраженные в составе резерва по возможным претензиям в Отчете о прибылях и убытках | (50 310) | (34 641) |
| | <u>(74 528)</u> | <u>(103 657)</u> |

26 Кредиторская задолженность

| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
|--|-------------------|-------------------|
| Авансы полученные | 5 972 704 | 2 989 180 |
| Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками | 1 371 617 | 959 734 |
| Прочие налоги к уплате | 68 825 | 47 758 |
| Задолженность по заработной плате | 47 195 | 37 498 |
| Дивиденды к уплате | 46 589 | 3 225 |
| Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы | 422 649 | 516 915 |
| Итого краткосрочная кредиторская задолженность | 7 929 579 | 4 554 310 |
| Прочая долгосрочная кредиторская задолженность | 286 076 | 27 424 |
| Итого долгосрочная кредиторская задолженность | 286 076 | 27 424 |
| Итого кредиторская задолженность | 8 215 655 | 4 581 734 |

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.

27 Финансовые инструменты

(a) 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.

В комбинированной финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2007 года Группа неверно раскрыла в составе финансовых инструментов авансы, выданные поставщикам Группы в размере 666 521 тыс.руб., текущий налог на прибыль в размере 19 859 тыс.руб., задолженность сотрудников в размере 1 470 тыс. руб. и дебиторскую задолженность по прочим налогам в размере 89 618 тыс.руб. В отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа исправила эти раскрытия по состоянию на 31 декабря 2007 года так, как это представлено ниже.

(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

Раскрытие кредитного риска Группы обусловлено, главным образом, индивидуальными характеристиками каждого покупателя. Платежеспособность каждого 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, подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

| | Балансовая стоимость | |
|--|----------------------|-------------------|
| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
| Инвестиции, определенные в категорию инструментов, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 11 812 |
| Инвестиции, удерживаемые до срока погашения | - | 29 100 |
| Займы и дебиторская задолженность | 687 664 | 365 509 |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств | 293 657 | 601 137 |
| | 981 321 | 1 007 558 |

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

| | Балансовая стоимость | |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
| Оптовые покупатели | 132 481 | 86 576 |
| Розничные покупатели | 191 750 | 114 727 |
| Прочая дебиторская задолженность | 363 433 | 164 206 |
| | 687 664 | 365 509 |

Убытки от обесценения

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

| тыс. руб. | Общая балансовая стоимость | | Общая балансовая стоимость | |
|-----------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| | 2008 | Обесценение 2008 | 2007 | Обесценение 2007 |
| Непросроченная | 585 097 | (33 622) | 365 509 | - |
| Просроченная на срок 0-30 дней | 40 000 | (191) | - | - |
| Просроченная на срок 31-120 дней | 70 516 | (499) | - | - |
| Просроченная на срок 121-365 дней | 30 208 | (8 592) | - | - |
| Просроченная на срок более года | 51 931 | (47 184) | 11 943 | (11 943) |
| | 777 752 | (90 088) | 377 452 | (11 943) |

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

| | 2008 | 2007 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Остаток на 1 января | 11 943 | 7 787 |
| Изменение за период | 78 145 | 4 156 |
| Остаток на 31 декабря | 90 088 | 11 943 |

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью 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 24 мая 2010 года, показал, что у Группы есть существенные невыбранные кредитные линии в общей сумме на 639 642 тыс. руб. Сумма невыбранных долгосрочных кредитных линий составляет 114 192 тыс. руб., краткосрочных – 525 450 тыс. руб.

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.

2008

| тыс. руб. | Балансовая стоимость | Потоки денежных средств по договору | Срок по договору | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| | | | 0-6 мес. | 6-12 мес. | от 1 до 2 лет | от 2 до 3 лет | от 3 до 4 лет | от 4 до 5 лет | Свыше 5 лет |
| Обязательства | | | | | | | | | |
| Обеспеченные банковские кредиты: | | | | | | | | | |
| в руб. | 4 965 219 | (5 913 024) | (989 389) | (1 896 250) | (1 752 407) | (1 022 147) | (173 719) | (79 112) | - |
| в долл. США | 269 517 | (294 504) | (21 143) | (273 361) | - | - | - | - | - |
| в евро | 168 181 | (221 645) | (4 380) | (9 543) | (30 774) | (31 022) | (29 609) | (28 155) | (88 162) |
| Обеспеченные облигации в руб. | 958 410 | (1 365 107) | (56 707) | (56 707) | (113 415) | (113 415) | (1 024 863) | - | - |
| Необеспеченные банковские кредиты | | | | | | | | | |
| в руб. | 45 551 | (47 210) | (32 921) | (14 289) | - | - | - | - | - |
| Необеспеченные банковские кредиты в евро. | 99 459 | (105 593) | (24 926) | (80 66) | - | - | - | - | - |
| Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб. | | | | | | | | | |
| | 23 916 | (24 454) | (8 613) | (13 046) | (2 523) | (272) | - | - | - |
| Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб. | | | | | | | | | |
| | 2 960 530 | (4 812 743) | (14 536) | (588 726) | (666 216) | (599 703) | (618 494) | (669 470) | (1 655 598) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | | | | | | | | | |
| | 1 462 429 | (1 462 429) | (1 462 429) | - | - | - | - | - | - |
| Овердрафт в руб. | | | | | | | | | |
| | 7 631 | (7 988) | (7 988) | - | - | - | - | - | - |
| | 10 960 843 | (14 254 697) | (2 623 032) | (2 932 589) | (2 565 335) | (1 766 559) | (1 846 685) | (776 737) | (1 743 760) |

2007

| тыс. руб. | Балансовая стоимость | Потоки денежных средств по договору | Срок погашения | | | | | | |
|---|-------------------------|--|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 0-6 мес. | 6-12 мес. | от 1 до 2 лет | от 2 до 3 лет | от 3 до 4 лет | 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. | | | | | | | | | |
| Необеспеченные кредиты от третьих лиц в руб. | 449 481 | (481 625) | (152 695) | (328 930) | - | - | - | - | - |
| Обязательства по финансовой аренде (лизингу) – в руб. | 12 968 | (13 143) | (4 214) | (5 482) | (3 332) | (115) | - | - | - |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 3 208 697 | (4 937 187) | (572 556) | (11 732) | (530 082) | (560 490) | (549 491) | (573 846) | (2 138 990) |
| Овердрафт в руб. | 1 159 798 | (1 159 798) | (1 159 798) | - | - | - | - | - | - |
| | 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) |

(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.

Однако, Группа заключила в 2007 году договор финансовой аренды земельных участков, расположенных в Кудрово, где окончательная цена каждого участка земли выражена в долларах США, но должна быть оплачена Группой в рамках обменного курса 25-27 рублей за доллар США. В результате изменения валютного курса в 2008 году Группа признала в составе финансовых расходов отрицательную курсовую разницу в размере 193 690 тыс. руб. (2007: 0 тыс. руб.).

(e) 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. | Выраже- ны в долл. США | Выраже- ны в евро | Выраже- ны в шведских кронах | Выраже- ны в долл. США | Выраже- ны в евро | Выраже- ны в шведских кронах |
|---|------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | 2008 | 2008 | 2008 | 2007 | 2007 | 2007 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 684 | 44 199 | 19 | - | - | 19 |
| Торговая дебиторская задолженность | 1 241 | 39 183 | - | 1 275 | 25 046 | 24 003 |
| Обеспеченные банковские кредиты | (269 517) | (267 640) | - | (122 731) | (132 161) | - |
| Торговая кредиторская задолженность | - | (25 557) | - | - | (5 792) | (2 664) |
| Общий балансовый риск | (266 592) | (209 815) | 19 | (121 456) | (112 907) | 21 358 |

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

| руб. | Средний обменный курс | | Обменный курс «спот» на отчетную дату | |
|------------------|--------------------------|---------|--|---------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| 1 доллар США | 24,8553 | 25,5759 | 29,3804 | 24,5462 |
| 1 евро | 36,4291 | 35,0173 | 41,4411 | 35,9332 |
| 1 шведская крона | 3,7915 | 3,7853 | 3,7887 | 3,8338 |

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро, шведская крона, - по состоянию на 31 декабря 2008 года увеличило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2008 год на 95 292 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро, шведская крона, - по состоянию на 31 декабря 2007 года увеличило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2007 год на 33 416 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(f) Процентный риск

Процентный риск – это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. Фактически все заемные средства Группы имеют постоянную процентную ставку. 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 | |
|---|----------------------|--------------------|
| | 2008 тыс. руб. | 2007 тыс. руб. |
| Инструменты с фиксированной ставкой процента | | |
| Финансовые активы | - | 40 912 |
| Финансовые обязательства** | (9 498 414) | (8 238 207) |
| | (9 498 414) | (8 197 295) |

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 3 223 020 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года и 1 239 919 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2007 года, 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.

28 Условные обязательства

Группа заключила несколько договоров, связанных со строительством бизнес - центра, на сумму 101 016 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года (104 927 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2007 года).

Группа заключила договоры, связанные со строительством недвижимости на сумму 17 210 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года (0 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2007 года).

Группа заключила договоры, связанные со строительством жилой недвижимости и инвестиционного имущества в Кудрово на сумму 139 916 тыс. руб. в т.ч. НДС по состоянию на 31 декабря 2008 года (0 тыс.руб. по состоянию на 31 декабря 2007года). Группа не может разделить сумму по договорам между жилой недвижимостью и инвестиционным имуществом, т.к. работы выполняются в целом по проекту.

29 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 2008 года.

(d) Условные обязательства налогового характера*Налоговая система в Российской Федерации*

Налоговая система в Российской Федерации является относительно новой и характеризуется частым изменением нормативной базы, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако при определенных обстоятельствах этот срок может увеличиваться. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую комбинированную финансовую отчетность.

Группа начислила резерв в отношении некоторых налоговых рисков (см. прим. 25(b)).

30 Операции со связанными сторонами**(a) Отношения контроля**

Физическими лицами, которые в итоге контролируют Группу являются три физических лица: господина Шубарев М.В., Изак Я.Л. и Семенов В.В., владеющие акциями комбинированных компаний напрямую, либо опосредованно через представителей или частные компании (см. прим. 23). Кроме того, Группа имеет контроль над всеми своими дочерними предприятиями (перечень существенных дочерних предприятий см. в прим. 31).

(b) Операции с руководством

Ключевым членам руководства были выплачены следующие суммы вознаграждения, включенные в состав расходов на персонал (см. прим. 10):

| | 2008 | 2007 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| | <u>тыс. руб.</u> | <u>тыс. руб.</u> |
| Заработная плата и премии | <u>6 516</u> | <u>27 573</u> |
| | <u>6 516</u> | <u>27 573</u> |

(c) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

(i) Выручка

| тыс. руб. | Сумма сделки | | Дебиторская задолженность | |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
| Оказание услуг: | | | | |
| Сестринские компании | 4 288 | 263 | 5 365 | 4 333 |
| Прочее | <u>1 177</u> | <u>1 137</u> | <u>1 189</u> | <u>43</u> |
| | <u>5 465</u> | <u>1 400</u> | <u>6 554</u> | <u>4 376</u> |
| Резерв по сомнительным долгам | | | <u>(443)</u> | <u>-</u> |
| | | | <u>6 111</u> | <u>4 376</u> |

(ii) Расходы

| тыс. руб. | Сумма сделки | | Кредиторская задолженность | | Авансы | |
|----------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
| Оказание услуг: | | | | | | |
| Сестринские компании | 23 808 | 10 250 | 2 516 | 961 | 1 422 | 1 094 |
| Прочее | <u>854</u> | <u>407</u> | <u>657</u> | <u>347</u> | <u>48 167</u> | <u>49 072</u> |
| | <u>24 662</u> | <u>10 657</u> | <u>3 173</u> | <u>1 308</u> | <u>49 589</u> | <u>50 166</u> |
| Резерв по сомнительным долгам | | | | | <u>(6 118)</u> | <u>(6 351)</u> |
| | | | | | <u>43 471</u> | <u>43 815</u> |

(iii) Кредиты и займы

| тыс. руб. | Сумма выданного займа | | Задолженность | |
|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
| Займы полученные: | | | | |
| Сестринские компании | 19 470 | 29 010 | 15 785 | 8 450 |
| Займы выданные: | | | | |
| Сестринские компании | <u>35 736</u> | <u>25 446</u> | <u>59 487</u> | <u>23 346</u> |
| | <u>55 206</u> | <u>54 456</u> | <u>75 272</u> | <u>31 796</u> |

(iv) Предоставленные залоги

В 2008 году сестринские компании предоставили Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам. Их залоговая стоимость составляла 179 021 тыс. руб. и 212 834 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года соответственно.

На 31 декабря 2008 года физические лица, которые в итоге контролируют Группу выступали поручителями по кредитам Группы в размере 480 355 тыс. руб. (0 тыс. руб. на 31 декабря 2007 года).

(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.

31 Существенные дочерние предприятия

| | Страна регистрации | 2008 Доля участия/голосующих акции | 2007 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 | 0,0% | 100,0% |
| ООО «Центр развития проектов «Петербургская недвижимость» | Россия | 90,0% | 90,0% |
| ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «Инвестстрой» | Россия | 90,0% | 100,0% |
| ООО «Сэтлпроф» (ранее – ООО «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость») | Россия | 100,0% | 100,0% |
| 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 «Сэтл Сити Калининград» (ранее ООО «Объединенный Строительный Трест») | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «МонолитКом» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «МонолитКом-Электро» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ЗАО Развитие 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% |

| | Страна регистрации | 2008 Доля участия/голосующих акции | 2007 Доля участия/голосующих акции |
|--|-------------------------------|---|---|
| ООО ПН «Эксплуатация недвижимости» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «Экология и Здоровье» | Россия | 70,0% | 70,0% |
| ООО «Городская перспектива» (ранее ООО «Царские Сады») | Россия | 100,0% | 50,0% |
| ООО «Развитие города» (ранее ООО «Царскосельский Квартал») | Россия | 100,0% | 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 Эстейт-Калининград» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «Сэтл Эстейт-Ярославль» | Россия | 75,0% | 75,0% |
| ООО «Хонвилл» | Россия | 100,0% | 100,0% |
| Setl-North Europe Oy | Финляндия | 100,0% | 100,0% |
| Kiinteisto Oy Коракарана Oy | Финляндия | 57,1% | 57,1% |
| ООО «Строительная компания «Содружество» | Россия | 50,0% | 50,0% |
| ООО «Сэтл Инвест» (ранее ООО «Сэтл 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% |

| | Страна регистрации | 2008 Доля участия/голосующих акции | 2007 Доля участия/голосующих акции |
|--|-------------------------------|---|---|
| ООО «Авангард-Управляющая компания» | Россия | 50,0% | 50,0% |
| ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» | Россия | 70,0% | 70,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Архангельск | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация» - Великий Новгород | Россия | 90,0% | 0,0% |
| ООО «Балтийская корпорация» (ранее ООО «Балтийская ипотечная корпорация» - Великий Новгород) | Россия | 0,0% | 51,0% |
| ООО «БИКОР» - Выборг | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Екатеринбург | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «БИКОР» - Калининград | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Мурманск | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Псков | Россия | 51,0% | 51,0% |
| ООО «БИКОР» – Сосновый Бор | Россия | 100,0% | 51,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Ярославль | Россия | 75,1% | 75,1% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Гатчина | Россия | 51,0% | 0,0% |
| ООО «Балтийская ипотечная корпорация»- Тверь | Россия | 51,0% | 0,0% |
| ООО «Сэтл Сити» (Москва) | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «Сэтл Эстейт» (Москва) | Россия | 100,0% | 100,0% |
| ООО «Развитие региональных программ» | Россия | 50,0% | 50,0% |
| ООО «Приморский, 4б» | Россия | 100,0% | 0,0% |
| ООО «Сэтл Сити Омск» | Россия | 90,0% | 0,0% |
| ООО «Сэтл Эстейт» | Россия | 100,0% | 0,0% |

32 Операционная аренда

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

| | 2008 | 2007 |
|---------------|------------------|------------------|
| | тыс. руб. | тыс. руб. |
| Менее года | 109 943 | 175 173 |
| От 1 до 5 лет | 36 955 | 73 120 |
| Свыше 5 лет | 334 166 | 252 138 |
| | 481 064 | 500 431 |

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 78 084 тыс. руб. и 159 719 тыс. руб. были капитализированы в стоимость объектов строительства. В предыдущем году расходы по договорам операционной аренды, признанные в отчете о прибылях и убытках, составили 24 406 тыс. руб. и 169 706 тыс. руб. были капитализированы в стоимость объектов строительства.

33 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.

| тыс. руб. | Продажа построенной собственными силами недвижимости | Перепродажа недвижи- мости | Подрядные услуги | Предостав- ление недвижимости в аренду | Продаж а строи- тель- ных матери- алов | Продажа электронных компонентов | Прочее | Элиминиро- ванные суммы | Итого |
|--|--|----------------------------------|---------------------|---|--|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|
| 2008 | | | | | | | | | |
| Выручка по сегментам (внешняя) | 1 546 592 | 264 816 | 952 742 | 210 600 | 962 135 | 408 415 | 88 174 | | 4 433 474 |
| Выручка по сегментам (межсегментная) | - | 189 804 | 1 859 924 | 93 721 | 281 851 | 42 995 | 137 385 | (2 605 680) | - |
| Итого выручка по сегментам | 1 546 592 | 454 620 | 2 812 666 | 304 321 | 1 243 986 | 451 410 | 225 559 | (2 605 680) | 4 433 474 |
| Доля в прибыли зависимых обществ | | 14 | | | | | | | 14 |
| Результат по сегментам | 74 029 | 340 006 | 191 768 | 319 468 | 168 856 | 136 765 | 108 894 | (125 901) | 1 213 885 |
| Нераспределенные прочие доходы | | | | | | | | | 51 667 |
| Нераспределенные прочие расходы | | | | | | | | | (1 152 216) |
| Нераспределенные финансовые доходы | | | | | | | | | 43 742 |
| Нераспределенные финансовые расходы | | | | | | | | | (525 900) |
| Расход по налогу на прибыль | | | | | | | | | 52 702 |
| Убыток за год | | | | | | | | | (316 120) |

| тыс. руб. | Продажа построенной собственными силами недвижимости | Перепродажа недвижимости | Подрядные услуги | Предоставление недвижимости в аренду | Продажа строительных материалов | Продажа электронных компонентов | Прочее | Элиминированные суммы | Итого |
|--------------------------------------|--|--------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| 2007 | | | | | | | | | |
| 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) | | | | | | | (1 117) |
| Результат по сегментам | (91 761) | 101 624 | 62 096 | 576 163 | 40 793 | 70 406 | 117 186 | 17 503 | 894 010 |
| Нераспределенные прочие доходы | | | | | | | | | 1 711 |
| Нераспределенные 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 |

| тыс. руб. | 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 |
|--|--|-----------------------------|---------------------|---|--|---|-----------|-------------------------------|-------------------|
| 2008 | | | | | | | | | |
| Активы сегмента | 14 326 243 | 129 564 | 1 301 211 | 2 916 833 | 310 913 | 526 679 | 1 560 091 | (2 089 848) | 18 981 686 |
| Инвестиционное имущество | - | 139 | - | - | - | - | - | - | 139 |
| Нераспределенные активы | - | - | - | - | - | - | - | - | 373 806 |
| Итого комбинированные активы | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 355 631 |
| Задолженность по сегментам | 14 935 233 | 195 728 | 1 606 789 | 952 942 | 323 837 | 125 736 | 1 716 210 | (2 082 336) | 17 774 139 |
| Нераспределенная задолженность | - | - | - | - | - | - | - | - | 495 269 |
| Итого комбинированная задолженность | - | - | - | - | - | - | - | - | 18 269 408 |
| Амортизация | 14 727 | 1 213 | 38 103 | 4 542 | 128 | 22 022 | 4 037 | - | 84 772 |
| Нераспределенная амортизация | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 934 |
| Итого амортизация | | | | | | | | | 87 706 |
| Капитальные затраты | 3 976 | 356 | - | - | - | 8 157 | 22 626 | - | 35 115 |

| тыс. руб. | 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 |
|--|--|-----------------------------|---------------------|---|---------------------------------------|---|------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 2007 | | | | | | | | | |
| Активы сегмента | <u>10 620 910</u> | <u>41 913</u> | <u>1 988 088</u> | <u>2 379 019</u> | <u>145 250</u> | <u>509 290</u> | <u>1 636 285</u> | <u>(2 927 301)</u> | <u>14 393 454</u> |
| Инвестиционное имущество | - | 273 | - | - | - | - | - | - | 273 |
| Нераспределенные активы | - | - | - | - | - | - | - | - | <u>631 641</u> |
| Итого комбинированные активы | - | - | - | - | - | - | - | - | <u>15 025 368</u> |
| Задолженность по сегментам | <u>13 033 679</u> | <u>72 767</u> | <u>1 420 505</u> | <u>359 834</u> | <u>281 405</u> | <u>77 868</u> | <u>511 759</u> | <u>(2 992 187)</u> | <u>12 765 630</u> |
| Нераспределенная задолженность | - | - | - | - | - | - | - | - | <u>671 602</u> |
| Итого комбинированная задолженность | - | - | - | - | - | - | - | - | <u>13 437 232</u> |
| Амортизация | 14 001 | 617 | 29 646 | 2 908 | 38 | 23 887 | 5 021 | - | <u>76 118</u> |
| Нераспределенная амортизация | - | - | - | - | - | - | - | - | <u>4 518</u> |
| Итого амортизация | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>80 636</u> |
| Капитальные затраты | <u>5 109</u> | <u>155</u> | <u>3 755</u> | <u>7 984</u> | <u>-</u> | <u>3 389</u> | <u>33 512</u> | <u>-</u> | <u>53 904</u> |

34 События после отчетной даты

19 мая 2009 года, согласно оферте, выставленной 5 мая 2008 года с ценой выкупа 102% от номинальной стоимости, ООО «Сэтл Групп» проведен выкуп своих облигаций в размере 602 536 шт. (60% от общего числа облигаций). Общая сумма выплаты инвесторам составила 614 587 тыс. руб.

18 мая 2010 года, согласно условиям размещения облигаций, Группа выплатила 6-ой купонный доход величиной 23 188 тыс.руб.

12 октября 2009 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» в рамках внеочередного мониторинга рейтинговой оценки подтвердило кредитный рейтинг ООО «Сэтл Групп» на уровне В++ «Приемлемый уровень кредитоспособности».

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 7 510 907 тыс. руб. Наиболее поздняя по времени оценка руководства Группы ее ликвидности представлена в прим. 27(б).

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов акционерам большинства в сумме 147 900 тыс. руб. и 1 250 тыс.руб. миноритарным акционерам и участникам.

В 2009 году был расторгнут договор аренды земельных участков, расположенных в Кудрово. Общая площадь по контракту равнялась 642 845 кв.м. В результате было прекращено признание обязательств по финансовой аренде и активов (запасы и инвестиционное имущество).

В течение 2009 года началась эксплуатация коттеджных поселков в Финляндии: Tahko Hills и Saimaa Lakeside, общее количество коттеджей в которых составляет 17 штук.

В период после отчетной даты Группа ввела в эксплуатацию 5 объектов жилой недвижимости общей площадью 98 тыс. кв. метров.