

## **Приложение №2**

# **ОАО «ОПИН» и дочерние предприятия**

**Независимое аудиторское заключение**

**Консолидированная  
финансовая отчетность**  
за год, закончившийся 31 декабря 2007 года

## **ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ**

### **КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА**

---

<b>Содержание</b>	<b>Страница</b>
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА	1
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	2-3
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА:	
Консолидированный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2007 года	4
Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	7-8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года	9-58

## ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

### ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

---

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на странице 2 независимом аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также консолидированные результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО или раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля во всех компаниях Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации, а также в соответствии с законодательством иных государств, в которых Группа осуществляет деятельность;
- принятие мер в пределах своей компетенции для защиты активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, утверждена 28 марта 2008 года от имени руководства Группы:

**С.В. Бачин**



Генеральный директор  
ОАО «ОПИН»

Москва  
28 марта 2008 года



## НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аktionерам и Совету директоров ОАО «ОПИН»

ЗаклЮчение по консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «ОПИН» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемые – «Группа»), которая включает в себя консолидированный баланс по состоянию на 31 декабря 2007 года и соответствующие консолидированные отчеты о прибылях и убытках, движении денежных средств и изменениях в капитале за год, закончившийся на эту дату, а также краткое изложение основных принципов учетной политики и прочие примечания к данной финансовой отчетности.

### *Ответственность руководства за подготовку консолидированной финансовой отчетности*

Руководство Группы несет ответственность за подготовку данной консолидированной финансовой отчетности и ее соответствие Международным стандартам финансовой отчетности. Данная ответственность включает создание, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверным представлением консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений ни вследствие финансовых злоупотреблений, ни вследствие ошибок; выбор и применение надлежащей учетной политики; а также применение обоснованных обстоятельствами бухгалтерских оценок.

### *Ответственность аудитора*

Наша обязанность состоит в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют обязательного соблюдения аудиторами этических норм, а также планирования и проведения аудита с целью получения достаточной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

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

Аудит • Налоги • Консалтинг • Корпоративные финансы.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточным основанием для выражения мнения о данной консолидированной финансовой отчетности.

*Мнение аудитора*

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность достоверно во всех существенных аспектах отражает финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2007 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

*Deloitte & Touche*

28 марта 2008 года

Москва

# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

	Приме- чания	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>			
Гудвилл	4	633	633
Нематериальные активы	5	565	122
Основные средства	6	122,906	93,967
Авансы, выданные на капитальные затраты	7	863,832	463,237
Инвестиции в недвижимость	8	102,656	141,049
Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента	9	1,350,810	525,903
Налог на добавленную стоимость к возмещению		50,657	24,692
Отложенные налоговые требования	19	14,313	6,836
		<u>2,506,372</u>	<u>1,256,439</u>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>			
Товарно-материальные запасы	10	482,732	35,017
Авансы уплаченные		18,752	8,344
Налог на добавленную стоимость к возмещению		2,638	3,701
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	35	31,500	11,006
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков		2,508	1,134
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	11,35	6,367	2,878
Займы, выданные третьим сторонам	12	20,473	23,560
Денежные средства и их эквиваленты	13,35	427,092	313,400
		<u>992,062</u>	<u>399,040</u>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b><u>3,498,434</u></b>	<b><u>1,655,479</u></b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>КАПИТАЛ:</b>			
Уставный капитал	14	494,316	338,035
Добавочный капитал	15	1,472,101	713,172
Фонд переоценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента	16	612,605	113,232
Нераспределенная прибыль		191,028	97,282
		<u>2,770,050</u>	<u>1,261,721</u>
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>			
Отложенные налоговые обязательства	19	351,340	112,212
Долгосрочная задолженность по финансовой аренде	20	12,341	10,539
Долгосрочные кредиты и займы	21,35	92,193	45,590
		<u>455,874</u>	<u>168,341</u>
<b>Текущие обязательства:</b>			
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	22	103,882	154,737
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	20	409	285
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23	37,222	12,045
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		760	694
Текущие обязательства по налогу на прибыль		6,611	279
Авансы, полученные от покупателей за товары	35	123,626	57,377
		<u>272,510</u>	<u>225,417</u>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b><u>3,498,434</u></b>	<b><u>1,655,479</u></b>

Примечания на стр. 9-58 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 1. Независимое аудиторское заключение представлено на стр.2-3.

# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>			
Выручка по договорам на строительство	24,35	95,370	45,490
Продажа земельных участков	35	39,566	11,282
Выручка от реализации гостиничных услуг		24,121	20,027
Доход от аренды недвижимости		3,737	3,355
Выручка от оказания прочих услуг	35	1,862	5,435
		<u>164,656</u>	<u>85,589</u>
<b>СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ</b>			
Себестоимость договоров на строительство	25	(58,442)	(25,035)
Себестоимость проданных земельных участков		(29,338)	(9,445)
Себестоимость реализации гостиничных услуг	26	(13,427)	(12,209)
Себестоимость аренды недвижимости	27	(622)	(569)
Себестоимость прочих услуг	28	(890)	(4,328)
		<u>(102,719)</u>	<u>(51,586)</u>
<b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		<b>61,937</b>	<b>34,003</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	29,35	(36,937)	(19,418)
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций	15	(3,140)	(5,015)
Процентные доходы	30,35	27,921	14,257
Процентные расходы	31,35	(10,691)	(11,534)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость	8	38,069	43,482
Убыток от погашения задолженности		(640)	-
Чистая прибыль по операциям в иностранной валюте		17,099	15,334
Прочие доходы		2,904	1,829
Прочие расходы		<u>(382)</u>	<u>(1,750)</u>
<b>ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>		<b>96,140</b>	<b>71,188</b>
<b>НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ</b>	19	<b>(9,378)</b>	<b>(13,278)</b>
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		<b><u>86,762</u></b>	<b><u>57,910</u></b>
<b>Принадлежащая:</b>			
Акционерам материнской компании		86,762	58,108
Миноритарным акционерам	17	-	(198)
		<u>86,762</u>	<u>57,910</u>
<b>ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ:</b>			
Базовая прибыль на акцию акционеров головной компании, долл.США	32	7.70	10.07
Разводненная прибыль на акцию акционеров головной компании, долл.США	32	7.56	9.81

Примечания на стр. 9-58 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 1 Независимое аудиторское заключение представлено на стр.2-3.

# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

тыс. долл. США	Уставный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки земельных участков в процессе девелопмента	Нераспределенная прибыль	Капитал акционеров материнской компании	Доля миноритарных акционеров	Итого капитал
Остаток на 31 декабря 2005 года	119,797	19,024	69,368	36,147	244,336	5,901	250,237
Чистая прибыль	-	-	-	58,108	58,108	(198)	57,910
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16, 17)	-	-	61,350	-	61,350	6,562	67,912
Увеличение стоимости в результате переоценки выбывших активов (Примечание 16)	-	-	(3,027)	3,027	-	-	-
Увеличение капитала	232,889	731,823	-	-	964,712	-	964,712
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(14,651)	(42,690)	-	-	(57,341)	-	(57,341)
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций (Примечание 18)	-	5,015	-	-	5,015	-	5,015
Изменение в инвестициях в дочерние предприятия	-	-	(14,459)	-	(14,459)	(12,265)	(26,724)
Остаток на 31 декабря 2006 года	338,035	713,172	113,232	97,282	1,261,721	-	1,261,721
Чистая прибыль	-	-	-	86,762	86,762	-	86,762
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	-	-	504,852	-	504,852	-	504,852
Переоценка выбывших активов (Примечание 16)	-	-	(5,479)	5,479	-	-	-
Увеличение капитала (Примечания 14 и 15)	151,446	754,006	-	-	905,452	-	905,452
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров (Примечания 14 и 15)	4,835	1,783	-	-	6,618	-	6,618
Уменьшение отложенного налогового обязательства вследствие изменения налоговой базы в части активов (Примечание 19)	-	-	-	1,505	1,505	-	1,505
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций (Примечание 18)	-	3,140	-	-	3,140	-	3,140
Остаток на 31 декабря 2007 года	494,316	1,472,101	612,605	191,028	2,770,050	-	2,770,050

Примечания на стр. 9-58 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 1. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 2-3.

# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

Примечания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Прибыль до уплаты налога на прибыль	96,140	71,188
Корректировки:		
Амортизация	3,136	2,412
Прибыль от выбытия основных средств	(19)	(6)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(2,712)	(1,550)
Процентный доход	(27,921)	(14,257)
Процентный расход	10,691	11,534
Расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций	3,140	5,015
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость	(38,069)	(43,482)
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>	<b>44,386</b>	<b>30,854</b>
Уменьшение земельных участков для продажи	29,338	9,445
Увеличение жилой недвижимости в процессе девелопмента	(102,788)	-
Увеличение прочих товарно-материальных ценностей (Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности	(390)	(243)
по договорам на строительство	(20,494)	10,154
Уменьшение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов	403	3,459
Увеличение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков	(1,369)	(18)
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению	(24,884)	(14,306)
Увеличение авансов выданных	(10,408)	(619)
Увеличение долгосрочной кредиторской задолженности	-	2,932
Увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности	2,719	2,484
Увеличение авансов, полученных от покупателей за жилую недвижимость в процессе девелопмента	55,719	16,826
Увеличение авансов, полученных от покупателей за земельные участки	10,530	4,525
Увеличение / (уменьшение) прочих налоговых обязательств	34	(253)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности	(17,204)	65,240
Проценты уплаченные	(11,645)	(12,699)
Налог на прибыль уплаченный	(15,188)	(7,920)
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>	<b>(44,037)</b>	<b>44,621</b>

# ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Уменьшение кредиторской задолженности по приобретению дочерних предприятий		-	(11,057)
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств приобретенных компаний	34	(1,466)	(109,409)
Выданные займы		(772)	(30,095)
Поступления от погашения выданных займов		6,466	5,070
Полученные проценты		16,320	7,910
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		7,403	3,350
Приобретение инвестиционной недвижимости		(1,039)	(1,222)
Поступления от продажи основных средств		156	21
Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов		(686,747)	(432,349)
Земельные участки в процессе девелопмента и незавершенное строительство недвижимости		(87,742)	(99,731)
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(747,421)</b>	<b>(667,512)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Поступления от дополнительной эмиссии акций		912,070	961,270
Снятие резервирования сумм в банках в соответствии с валютным регулированием		-	3,005
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(348)	(83)
Выкуп собственных акций у акционеров		-	(57,341)
Полученные кредиты и займы		150,000	75,000
Погашенные кредиты и займы		(155,290)	(102,266)
<b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>		<b>906,432</b>	<b>879,585</b>
<b>ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</b>		<b>(1,282)</b>	<b>1,278</b>
<b>ЧИСТОЕ (УМЕНЬШЕНИЕ)/УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ</b>		<b>113,692</b>	<b>257,972</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало периода</b>	13	<b>313,400</b>	<b>55,428</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец периода</b>	13	<b>427,092</b>	<b>313,400</b>

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, составила 10,046 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2007 года, капитализированные процентные расходы в размере 537 тыс. долл. США не были оплачены.

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, составила 13,350 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2006 года, капитализированные процентные расходы в размере 1,658 тыс. долл. США не были оплачены.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа увеличила стоимость основных средств в рамках финансовой аренды на сумму 1,321 тыс. долл. США в связи с изменением условий лизинговых платежей.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа приобрела основные средства в рамках финансового лизинга стоимостью 10,696 тыс. долл. США.

Примечания на стр. 9-58 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности. Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности представлено на стр. 1. Независимое аудиторское заключение представлено на стр. 2-3.

## ОАО «ОПИН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2007 ГОДА

#### 1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «ОПИН» (далее – «Компания») расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была учреждена в г. Москва, Российская Федерация, 4 сентября 2002 года в форме Открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Стратегия бизнеса Компании направлена на строительство, управление и продажу инвестиционной недвижимости категорий «А» и «Б», включая офисные здания, жилые помещения и объекты коммерческой недвижимости. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Новослободская ул., д. 23.

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

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
Growth Technologies (Russia) Limited	Проекты Группы	Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость	100%	100%	Кипр
ООО «Павлово»	Проект «Павлово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»	100%	100%	Россия
ООО «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ»	«Павлово подворье»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Инвест Групп»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия
ООО «Бэнк Тауэр»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия



Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»	Бизнес-центр класса А «Домников»	Инвестор и будущий владелец части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестпроект Групп»	Офисный центр класса «А»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Проект «Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Эстейт Менеджмент»	Проект Группы	Строительство, продажа и управление активами проекта	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «ОИ-управляющая компания»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «ЭкспоДом»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Строительные проекты Группы	Технический контроль и руководство строительством	100%	100%	Россия
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Открытые инвестиции – Санкт-Петербург»	Проекты Группы в Санкт-Петербурге	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге	100%	100%	Россия
ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ОАО «Гостиница «Новотель «Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	100%	Россия

<u>Предприятие</u>	<u>Проект</u>	<u>Основная деятельность</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2007 года</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2006 года</u>	<u>Страна регистрации</u>
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Строй Сервис Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	-	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «АМАЛЪЯ»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Плаза»	Проект «ОПИН Плаза»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	100%	Россия
ООО «Красная Горка»	Проект «Самара»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Самара»	-	100%	Россия
ООО «Белый Парус»	Жилищно-гостиничный комплекс в Сочи	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов жилищно-гостиничного комплекса в Сочи	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Лукино»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия

<u>Предприятие</u>	<u>Проект</u>	<u>Основная деятельность</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2007 года</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2006 года</u>	<u>Страна регистрации</u>
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Парк»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Проект Группы	Реализация программы дополнительного вознаграждения менеджмента	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Проект «Горки-10»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов земельного участка Горки-10	100%	100%	Россия
ООО «Лукино-Инвест»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Новорижский»	Проект «Лукино»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Лукино»	100%	100%	Россия
ООО «Капитал Индустрия»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Полис»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	100%	Россия
ООО «Инстрой»	Проект «Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «ИСТОК»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «ЭкспоДом-Подмосковье»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	100%	Россия

<u>Предприятие</u>	<u>Проект</u>	<u>Основная деятельность</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2007 года</u>	<u>Доля участия на 31 декабря 2006 года</u>	<u>Страна регистрации</u>
ООО «Земельный капитал»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «Экспресс»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «Региональное развитие»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Капитал Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Инвест Полис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Экстерн»	Жилищно-гостиничный комплекс в Сочи	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов жилищно-гостиничного комплекса в Сочи	100%	-	Россия
ООО «Агро Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Агро Групп»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта Группы в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Агросистема»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	-	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2007 года	Доля участия на 31 декабря 2006 года	Страна регистрации
ООО «Сельские зори»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	-	Россия
ООО «Строй Прогресс»	Проект «Большое Пестово»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Большое Пестово»	100%	-	Россия
ООО «ОПИН-Конаково»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «ОПИН Углич»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Ярославской области	100%	-	Россия
ООО «ОПИН-Коприно»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Ярославской области	100%	-	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Московской области	100%	-	Россия
OPIN CAPITAL INC.	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Канада
ООО «ОПИН Юг»	Проект Группы	Строительство и управление активами проекта в Сочи	100%	-	Россия
ООО «Тимонино»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Старт Полис»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «ТМ Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
АНО «Павловская школа»	Проект Группы	Образовательные услуги	100%	-	Россия

Кроме того, Группа владеет 100% паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Новый дом» («Новый дом»), который включен в консолидированную финансовую отчетность Группы.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов структура акционеров Компании была представлена следующим образом:

Акционер	31 декабря 2007 года	31 декабря 2006 года
Маверлейн Пропертиз Лимитед (Motherlane Properties Limited)	37.97%	57.84%
ЗАО «КМ Инвест»	19.87%	-
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0.98%	2.73%
Прочие	41.18%	39.43%
<b>Итого</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Конечными собственниками Группы являются г-н В. О. Потанин и г-н М. Д. Прохоров, каждый из которых косвенно владеет 28.92% акций Компании по состоянию на 31 декабря 2007 года.

## 2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

*Соответствие стандартам* – Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

*Основы представления отчетности* – Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости и методом начисления, за исключением:

- оценки активов и обязательств приобретенных дочерних предприятий по справедливой стоимости согласно МСФО № 3 «Объединение компаний»;
- оценки инвестиционной недвижимости в процессе девелопмента, которые производились в соответствии с МСБУ № 16 «Основные средства» («МСБУ № 16»);
- оценки инвестиций в недвижимость, которые производились в соответствии с МСБУ № 40 «Инвестиции в недвижимость» («МСБУ № 40»);
- оценки финансовых инструментов, которые производились в соответствии с МСБУ № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Существующие в Российской Федерации принципы и процедуры бухгалтерского учета существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе форм бухгалтерской отчетности зарегистрированных в России предприятий Группы, составленных по российским стандартам, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Корректировки финансовой отчетности включали реклассификации определенных активов и пассивов, доходов и расходов в соответствующие статьи консолидированного баланса и консолидированного отчета о прибылях и убытках для целей отражения экономической сущности операций.

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

**Валюта представления отчетности и функциональная валюта** – Показатели консолидированной финансовой отчетности представлялись и подлежали оценке в долларах США по следующим причинам:

- большая часть операций Группы была номинирована и осуществлялась в долларах США;
- исходя из характера деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывалась на долларах США;
- руководство Группы считало, что отчетность в долларах США лучше отражала экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

В течение 2007 года курс доллара по отношению к российскому рублю существенно понизился, и большинство контрагентов Группы, включая покупателей, перешли на расчеты в российских рублях.

Валютой представления отчетности Группы является доллар, т.к. по мнению руководства представление отчетности в долларах США является удобным для пользователей консолидированной финансовой отчетности.

**Операции в иностранной валюте** – Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, Onigomati Investment Limited и OPIN CAPITAL INC., ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компании Growth Technologies (Russia), Onigomati Investment Limited и OPIN CAPITAL INC. ведут бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

При переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется следующей политикой перевода в соответствии с МСБУ № 21 «Влияние изменений валютных курсов»:

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- неденежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату совершения операции;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на дату совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках как прибыль/убыток от операций с иностранной валютой.

Обменный курс, установленный Центральным банком Российской Федерации и использованный при переводе финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США, составил 24.5462 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2007 года и 26.3311 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2006 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2007 и 2006 года не означает, что Группа может или намеревается в будущем реализовать свои активы или погасить свои обязательства, а также выплатить акционерам долларовые суммы капитала и нераспределенной прибыли, отраженные в прилагаемой отчетности.

**Использование оценок и допущений** – Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства выработки оценок и допущений, влияющих на указанные в отчетности суммы активов и обязательств, доходов и расходов, а также на включенные в отчетность пояснения относительно условных активов и обязательств. В связи с погрешностью, присущей таким допущениям и оценкам, фактические результаты, которые будут включены в отчетность за будущие периоды, могут отличаться от данных оценок.

Основные допущения в отношении будущей деятельности и другие основные источники оценок на дату составления отчетности, несущие риск значительного изменения балансовой стоимости активов и обязательств в течение последующего финансового года, включают:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США
Инвестиции в недвижимость (Примечание 8)	102,656
Земельные участки в процессе девелопмента (Примечание 9)	1,215,046

Инвестиционная недвижимость и земельные участки в процессе девелопмента оцениваются по переоцененной стоимости. Дата последней переоценки – 31 декабря 2007 года.

**Критическая оценка применения основных принципов учетной политики Группы** – В процессе применения основных принципов учетной политики, описанных в Примечании 3, руководство сделало следующую оценку, которая оказала серьезное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности (помимо влияния допущений, описанных выше):

**Признание выручки:** В Примечании 25 раскрывается себестоимость по договорам, подписанным Группой с заказчиками на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Право собственности на данные дома и земельные участки не перешло к заказчикам на дату данной консолидированной финансовой отчетности. В ходе согласования условий договоров на строительство был согласован график проведения работ, в силу чего Группа будет нести дополнительные затраты до 2009 года. В силу специфики признания договоров на строительство, руководству необходимо было рассмотреть корректность признания выручки от этих операций в размере 70,461 тыс. долл. США в текущем периоде, в соответствии с общей политикой Группы в отношении признания выручки по договорам на строительство.

В процессе оценки руководство рассмотрело детальные критерии признания выручки по договорам на строительство, прописанные в МСБУ №11 «Договоры на строительство» и особенно, перешли ли от Группы к заказчику значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на дома и земельные участки. В ходе подробного анализа договоров на строительство Группы директора убедились, что признание выручки в текущем периоде корректно и коррелирует с признанием соответствующих затрат на строительство.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

**Принципы консолидации** – Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий). Предприятие считается контролируемым Компанией, если Компания имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности. Доля собственности Компании в ее дочерних предприятиях по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена в Примечании 1.

В случае приобретения, активы, обязательства и условные обязательства дочерних предприятий оцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения. Любое превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия отражается в качестве гудвилл. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. Впоследствии все убытки, относящиеся к доле миноритарных акционеров, которые превышают долю миноритарных акционеров, относятся на счет материнской компании.



Результаты приобретения или выбытия дочерних предприятий в течение года включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках, начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи соответственно.

В необходимых случаях в финансовую отчетность дочерних предприятий были внесены корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все остатки по расчетам и операциям внутри Группы исключаются.

**Гудвилл** – Гудвилл, возникающий в результате консолидации, представляет собой превышение стоимости приобретения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и пассивов дочернего предприятия на дату приобретения.

Гудвилл отражается в составе активов и ежегодно пересматривается на предмет обесценения. Любой убыток от обесценения немедленно отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и впоследствии не подлежит корректировке.

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

**Нематериальные активы** – Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в пределах от двух до пяти лет.

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

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

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

Здания	2.5%
Сооружения	6.7-10%
Машины и оборудование	5-20%
Транспорт	20%
Мебель и офисное оборудование	14-33%

На каждую отчетную дату Группа оценивает, не превышает ли балансовая стоимость основных средств их восстановительную стоимость. В случае превышения балансовой стоимости основных средств над их восстановительной стоимостью, Группа уменьшает балансовую стоимость основных средств до их восстановительной стоимости. Убыток от обесценения основных средств признается в соответствующем отчетном периоде и включается в состав операционных расходов. После отражения убытка от обесценения амортизационные отчисления по основным средствам корректируются в последующих периодах с целью распределения пересчитанной балансовой стоимости активов за вычетом остаточной стоимости (если таковая предполагается) равномерно в течение оставшегося срока полезного использования.

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

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

**Убыток от обесценения** – Если восстановительная стоимость актива меньше его балансовой стоимости, балансовую стоимость уменьшают до величины восстановительной стоимости. Разница, представляющая собой убыток от обесценения, отражается в качестве расхода в консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, в котором она возникла.

**Авансы, выданные на капитальные затраты** – Авансы, выданные на капитальные затраты представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиций в недвижимость. Данные авансы учитываются по фактической стоимости.

**Инвестиции в недвижимость** – Инвестиции в недвижимость представлены имуществом (земельными участками, зданием и/или частями зданий, или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости, а также имуществом, дальнейшее предназначение которого в настоящее время пока не определено. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания, в соответствии с МСБУ №40. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости.

При переводе объекта инвестиций в недвижимость, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или предназначенной для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, его справедливая стоимость по состоянию на дату перевода выступает в качестве фактических затрат для последующего учета в соответствии с МСБУ №16 и МСБУ №2.

**Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента** – Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента включает в себя: земельные участки в процессе девелопмента и незавершенное строительство объектов недвижимости.

Земельные участки в процессе девелопмента представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство в целях будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости, а также земельные участки, находящиеся в процессе изменения их физического (коренного улучшения) или юридического статуса (изменения категории разрешенного использования). Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета в соответствии с МСБУ 16, в соответствии с которым после первоначального признания данные земельные участки учитываются по стоимости, полученной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, и которая является их справедливой стоимостью на дату проведения переоценки. Руководство планирует осуществлять переоценку земельных участков в процессе девелопмента на достаточно регулярной основе, с тем чтобы балансовая стоимость не отличалась существенным образом от стоимости, которая могла бы быть определена на отчетную дату по методу учета по справедливой стоимости.

Если в результате переоценки балансовая стоимость актива увеличивается, это увеличение включается в капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в консолидированном отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Однако такое уменьшение стоимости относится непосредственно на собственный капитал как уменьшение фонда переоценки в сумме, не превышающей кредитового остатка такого фонда в отношении соответствующего актива.

При изменении намерений руководства в отношении определенного находящегося в процессе девелопмента земельного участка, такой участок переходит в категорию земельных участков для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или в состав основных средств, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

Незавершенное строительство объектов недвижимости представляет собой здания, строящиеся для использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство объектов недвижимости учитываются по первоначальной стоимости в соответствии с МСБУ №16. По завершении строительства указанные здания переводятся в категорию инвестиционная недвижимость.

В случае если в течение либо по истечении процесса строительства намерения руководства в отношении отдельных объектов недвижимого имущества меняются, такие объекты переводятся в категорию жилая недвижимость в процессе девелопмента или в состав основных средств и их балансовая стоимость признается равной сумме первоначальных затрат на дату перевода.

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

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

Отложенный налог, если такой имеется, начисляется на объекты, учитываемые в различных периодах для целей финансовой отчетности и налога на прибыль, с использованием балансового метода по ставкам налога, которые, как предполагается, будут действовать в период реализации требования или погашения обязательства. Отложенные налоговые обязательства, если таковые имеются, возникающие в результате временных расхождений, начисляются полностью. Отложенные налоговые требования отражаются в том объеме, по которому имеется достаточная уверенность, что такие требования будут реализованы.

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

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

Текущий или отложенный налог признается доходом или расходом в прибыли или убытке, кроме тех случаев, когда они касаются статей, дебетующих или кредитующих непосредственно капитал, когда налог также признан непосредственно в капитале или где они являются результатом первичного учета объединения компаний. В случае объединений компаний, налоговый эффект принимаемый во внимание при расчете гудвилла или в определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

**Товарно-материальные запасы** – Товарно-материальные запасы включают: земельные участки для продажи, жилую недвижимость в процессе девелопмента и прочие товарно-материальные ценности, учитываемые в соответствии с международными стандартами.

Земельные участки для продажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства, а также другие земельные участки, в отношении которых имеется намерение об их продаже в ходе обычной хозяйственной деятельности. Земельные участки для продажи отражаются по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости или справедливой стоимости, в соответствии с МСБУ №2 «Запасы» (МСБУ №2).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента представляет собой квартиры в малоэтажных домах и таунхаусах и иную недвижимость, которая строится с целью продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности. Жилая недвижимость в процессе девелопмента учитывается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации, в соответствии с МСБУ №2.

Прочие товарно-материальные запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости или цене возможной реализации.

**Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность** – Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность отражается по цене возможной реализации после вычета резервов по сомнительной задолженности.

**Предоставленные займы** – Займы, предоставленные Группой, представляют собой финансовые активы, созданные Группой посредством предоставления денежных средств заемщику или участия в оказании кредитных услуг, за исключением тех активов, которые были созданы с намерением продажи сразу или в течение короткого периода, и которые классифицируются как «предназначенные для торговли». Предоставленные займы учитываются по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

Займы, предоставленные Группой по стоимости ниже рыночной, дисконтируются до справедливой стоимости с применением метода эффективной процентной ставки.

**Денежные средства и их эквиваленты** – Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные инвестиции, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

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

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

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются как уменьшение собственных средств акционеров в том периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, рассматриваются в качестве события после отчетной даты согласно МСБУ № 10 «События после отчетной даты», и информация о них раскрывается соответствующим образом.

**Выплаты, определяемые на основе стоимости акций** – Группа осуществляет выплаты работникам, определяемые на основе стоимости акций. Данные выплаты, учитываются по справедливой стоимости долевого инструмента на дату предоставления, которая рассчитывается на основе справедливой стоимости акции за минусом стоимости ее приобретения работниками. Справедливая стоимость акции определяется исходя из рыночных котировок. Справедливая стоимость выплат, определенная на дату предоставления, списывается на расходы на основе линейного метода в течение периода перехода прав на акции, исходя из оценки Группы в отношении акции, которые, в конечном счете, будут переданы.

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

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

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

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

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

**Кредиты и займы полученные** – Кредиты и займы первоначально отражаются в сумме полученных денежных средств за вычетом прямых расходов по совершению сделки. Впоследствии признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с учетом дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

**Расходы по займам** – Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, разрешенного МСБУ № 23 «Расходы по займам». Расходы по займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже. Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.



**Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность** – Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность отражается по стоимости возникновения.

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

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

Выручка от реализации гостиничных и смежных услуг признается в момент предоставления номеров и оказания соответствующих услуг.

Выручка от продажи земельных участков признается в момент перехода права собственности к покупателю.

Выручка от продажи квартир в многоквартирных домах и таунхаусах признается в момент завершения строительства и передачи объекта покупателю после подписания акта приема-передачи.

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции, либо их предназначения или целевого использования. Группа заключает договоры с фиксированной ценой, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах.

Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс недостатки в работе подрядчика, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку; и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

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

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

**Процентные доходы и расходы** – Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Плата за предоставление/получение кредитов и займов (при условии, что ее сумма является существенной) включается в состав доходов/расходов будущих периодов (вместе с соответствующими прямыми затратами) и отражается в качестве корректировки фактических доходов/расходов по кредитам и займам.

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

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

**Признание и оценка финансовых инструментов** – Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает имеющие регулярный характер приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате расчетов. Приобретенные таким образом финансовые инструменты, которые будут впоследствии оцениваться по справедливой стоимости, с даты заключения сделки и до установленной даты расчетов учитываются так же, как учтенные инструменты.

Финансовые активы и обязательства первоначально отражаются по справедливой стоимости, а также, в случае если финансовые активы и обязательства оцениваются не по справедливой стоимости с признанием ее изменения в отчете о прибылях или убытках, включают затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива или финансового обязательства. Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей оценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

**Зачет финансовых активов и обязательств** – Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в консолидированном балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, которая не квалифицируется как списание, Группа не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

**Операционные и географические сегменты** – Для целей управления Группа осуществляет деятельность в пяти основных сегментах: земельные участки, жилая недвижимость, строительство коммерческих объектов, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

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

**Реклассификации** – В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2006 года, были произведены реклассификации для приведения в соответствие с формой предоставления отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года. По мнению руководства, форма представления отчетности текущего периода даст лучшее представление о консолидированной финансовой отчетности.

<b>Характер изменения классификации</b>	<b>Сумма тыс. долл. США</b>	<b>Статья финансовой отчетности согласно предыдущего отчета</b>	<b>Статья финансовой отчетности согласно текущего отчета</b>
Перисименование статьи баланса	525,903	Земельные участки под застройкой и улучшение земельных участков под застройкой	Инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента
Объединение статей баланса под заголовком «Товарно-материальные запасы»	34,419	Земельные участки для продажи	Товарно- материальные запасы
Объединение статей баланса под заголовком «Товарно-материальные запасы»	598	Прочие товарно- материальные ценности	Товарно- материальные запасы
Объединение статей баланса под заголовком «Авансы, полученные от покупателей за товары»	50,399	Кредиторская задолженность по договорам на строительство	Авансы, полученные от покупателей за товары
Объединение статей баланса под заголовком «Авансы, полученные от покупателей за товары»	6,978	Авансы, полученные от продажи земельных участков	Авансы, полученные от покупателей за товары

#### **Применение новых и пересмотренных стандартов**

С 1 января 2007 года Группа применяет МСФО №7 «Финансовые инструменты: раскрытие». Применение данного стандарта повлекло за собой необходимость дополнительных раскрытий по финансовым инструментам, но при этом не оказало влияния на итоги статей консолидированной финансовой отчетности.

#### **Интерпретации КИМСФО**

Применение КИМСФО №9 «Переоценка встроенных производных инструментов», КИМСФО №10 «Промежуточная финансовая отчетность и обесценение» и КИМСФО №11 «Операции с собственными акциями внутри группы» не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность за отчетный и сопоставимый периоды.

**Эффект применения стандартов, вступающих в силу после отчетной даты** – Группа произвела оценку эффекта от применения новых стандартов и внесенных изменений в существующие стандарты, которые вступают в силу при составлении финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2008 года.

В соответствии с МСФО №8 «Финансовые инструменты: раскрытие», для финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2009 года, требуется раскрытие дополнительной информации по операционным сегментам. Группа оценила влияние данного стандарта на консолидированную финансовую отчетность, и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

В соответствии с новой редакцией МСБУ №1 «Представление финансовой отчетности», для финансовой отчетности, за год, начинающийся с 1 января 2009 года, требуется раскрытие дополнительной информации в части совокупного дохода, а также предлагаются необязательные изменения в названиях отдельных отчетов. Группа оценила влияние данного стандарта на финансовую отчетность и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.



Ниже представлен перечень стандартов и интерпретаций, которые были опубликованы, но еще не вступили в силу на момент утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы:

<b>Стандарты и Интерпретации</b>	<b>Применимы к периодам, начиная или позднее</b>
Пересмотренный МСБУ №23 «Затраты по займам»	1 января 2009 года
КИМСФО №12 «Договоры концессии в сфере услуг»	1 января 2008 года
КИМСФО №13 «Программы поощрения клиентов»	1 июля 2008 года
КИМСФО №14 «Ограничения на актив пенсионного плана с установленными выплатами, минимальные требования к фондированию и их взаимосвязь»	1 января 2008 года

В настоящий момент руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций при составлении консолидированной финансовой отчетности в отношении будущих периодов, при этом существенного влияния на учетную политику Группы не ожидается.

#### 4. ГУДВИЛЛ

	<b>тыс. долл. США</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>	
На 31 декабря 2005 года	633
Изменения	-
На 31 декабря 2006 года	633
Изменения за период	-
<b>На 31 декабря 2007 года</b>	<b>633</b>

#### 5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

<b>тыс. долл. США</b>	<b>Программное обеспечение</b>	<b>Торговые марки, лицензии и логотипы</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 31 декабря 2006 года	102	58	160
Поступления	942	46	988
На 31 декабря 2007 года	1,044	104	1,148
<b>Накопленная амортизация</b>			
На 31 декабря 2006 года	33	5	38
Начисление за период	541	4	545
На 31 декабря 2007 года	574	9	583
<b>Чистая балансовая стоимость</b>			
На 31 декабря 2006	69	53	122
На 31 декабря 2007	470	95	565

## 6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Земля и здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 31 декабря 2005 года	48,140	4,624	1,869	986	12,076	67,695
Поступления	10,951	102	261	362	14,484	26,160
Перевод из инвестиционной недвижимости (Примечание 8)	4,684	-	-	-	-	4,684
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	-	-	48	48
Ввод в эксплуатацию	430	-	-	-	(430)	-
Перевод отдельных объектов основных средств	(592)	-	592	-	-	-
Выбытия	-	-	(21)	(29)	-	(50)
На 31 декабря 2006 года	63,613	4,726	2,701	1,319	26,178	98,537
Поступления	1,396	82	716	1,122	28,975	32,291
Выбытия	-	(3)	(152)	(39)	-	(194)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 8)	(258)	-	-	-	-	(258)
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	20	-	-	-	-	20
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 10)	-	(166)	-	-	(255)	(421)
На 31 декабря 2007 года	64,771	4,639	3,265	2,402	54,898	129,975
<b>Накопленная амортизация</b>						
На 31 декабря 2005 года	1,161	209	658	202	-	2,230
Начисление за период	1,357	293	503	222	-	2,375
Выбытия	-	-	(6)	(29)	-	(35)
На 31 декабря 2006 года	2,518	502	1,155	395	-	4,570
Начисление за период	1,646	214	379	352	-	2,591
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента (Примечание 10)	-	(36)	-	-	-	(36)
Выбытия	-	-	(42)	(14)	-	(56)
На 31 декабря 2007 года	4,164	680	1,492	733	-	7,069
<b>Чистая балансовая стоимость</b>						
На 31 декабря 2006 года	61,095	4,224	1,546	924	26,178	93,967
На 31 декабря 2007 года	60,607	3,959	1,773	1,669	54,898	122,906

В состав незавершенного строительства, главным образом, включены затраты на строительство торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и культурно-развлекательный центр и инфраструктуры коттеджных поселков «Павлово» и «Павлово-2».

По состоянию на 31 декабря 2007 года здание балансовой стоимостью 34,232 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 21).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 195 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства проценты по кредитам в размере 314 тыс. долл. США.

## 7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов авансы, выданные на капитальные затраты, представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Авансы, выданные на приобретение земельных участков	759,693	382,044
Прочие авансы, выданные на капитальные затраты	104,139	81,193
<b>Итого</b>	<b>863,832</b>	<b>463,237</b>

***Приобретение земельных участков в рамках проекта Большое Пестово*** – В сентябре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в проекте Большое Пестово, включая приобретение около 1,000 гектаров земельных участков, расположенных рядом с Пестовским водохранилищем в Московской области. Группой были приобретены дочерние компании общей стоимостью 77 млн. долл. США, владеющие приблизительно 352 гектарами земли. Остаток выплаченных по данному проекту авансов составлял 124 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года.

***Программа по приобретению новых земельных участков*** – В декабре 2006 года Совет директоров принял решение об участии Группы в программе по приобретению новых земельных участков. Общие утвержденные затраты на приобретение земельных участков в Московской, Тверской и Ярославской областях составляют около 716 млн. долл. США. Группой были приобретены дочерние компании общей стоимостью 59.6 млн. долл. США (Примечание 33), владеющие приблизительно 3,244 гектарами земли. Остаток выплаченных по данному проекту авансов составлял 631 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 4,656 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, проценты по кредитам в размере 4,304 тыс. долл. США.

## 8. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

тыс. долл. США	Здания	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	19,671	11,000	18,600	49,271
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 34)	-	40,336	-	40,336
Поступления	-	614	608	1,222
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	13,222	13,222
Перевод в основные средства (Примечание 6)	(4,684)	-	-	(4,684)
Выбытия	-	-	(1,800)	(1,800)
Изменение справедливой стоимости	7,563	21,049	14,870	43,482
<b>На 31 декабря 2006 года</b>	22,550	72,999	45,500	141,049
Поступления	-	60	979	1,039
Изменение справедливой стоимости	15,753	100	22,216	38,069
Перевод из основных средств (Примечание 6)	258	-	-	258
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	-	-	91	91
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	-	(61,860)	(11,300)	(73,160)
Выбытие	-	-	(4,690)	(4,690)
<b>На 31 декабря 2007 года</b>	<b>38,561</b>	<b>11,299</b>	<b>52,796</b>	<b>102,656</b>

Справедливая стоимость инвестиций в недвижимость Группы была получена посредством оценки, проведенной независимым оценщиком. Оценка, проведенная в соответствии с Международными стандартами оценки, была произведена главным образом с использованием доходного подхода.

По состоянию на 31 декабря 2007 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 18,000 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 21).

## 9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов инвестиционная недвижимость в процессе девелопмента представлена следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Земельные участки в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования	731,361	176,608
Земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования	483,685	227,745
Незавершенное строительство объектов недвижимости	135,764	121,550
<b>Итого</b>	<b>1,350,810</b>	<b>525,903</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов земельные участки в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>На начало года</b>	176,608	123,443
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	248,662	30,376
Поступления	8,615	3,400
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	365,007	19,389
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	(67,531)	-
<b>На конец года</b>	<b>731,361</b>	<b>176,608</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов земельные участки в процессе девелопмента для коммерческого использования представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>На начало года</b>	227,745	128,086
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 16)	416,987	58,927
Поступления	11,325	10,677
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	-	42,352
Перевод в инвестиционную собственность (Примечание 8)	(91)	(3,091)
Перевод в основные средства (Примечание 6)	(20)	-
Перевод в состав земельных участков для продажи (Примечание 10)	(172,261)	(9,206)
<b>На конец года</b>	<b>483,685</b>	<b>227,745</b>

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком. Оценка, проведенная в соответствии с Международными стандартами оценки, была произведена главным образом с использованием доходного подхода.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе земельных участков в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования и в составе земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования проценты по займам в размере 3,465 тыс. долл. США и 117 тыс. долл. США соответственно.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе земельных участков в процессе девелопмента с неопределенным типом будущего использования и в составе земельных участков в процессе девелопмента для коммерческого использования проценты по займам в размере 6,966 тыс. долл. США и 137 тыс. долл. США соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов незавершенное строительство объектов недвижимости представлено следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
На начало года	121,550	42,788
Поступления	74,864	107,163
Приобретение дочерних компаний (Примечание 34)	273	1,316
Перевод в себестоимость договоров на строительство	-	(19,538)
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 8)	-	(10,131)
Перевод в основные средства (Примечание 6)	-	(48)
Перевод в незавершенное строительство товаров для продажи (Примечание 10)	(60,923)	-
На конец года	<u>135,764</u>	<u>121,550</u>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства объектов недвижимости проценты по займам в размере 1,613 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства объектов недвижимости проценты по займам в размере 1,629 тыс. долл. США.

#### 10. ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЗАПАСЫ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов товарно-материальные запасы представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности	94,645	-
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи	223,388	34,419
Жилая недвижимость в процессе девелопмента	163,711	-
Прочие товарно-материальные ценности	988	598
Итого	<u>482,732</u>	<u>35,017</u>

Земельные участки для продажи в процессе операционной деятельности на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
На начало года	-	-
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	32,807	-
Перевод из инвестиционной недвижимости (Примечание 8)	73,160	-
Себестоимость продажи земельных участков	(11,322)	-
На конец года	<u>94,645</u>	<u>-</u>

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
На начало года	34,419	34,658
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента (Примечание 9)	206,985	9,206
Себестоимость продажи земельных участков	(18,016)	(9,445)
На конец года	<u>223,388</u>	<u>34,419</u>

Жилая недвижимость в процессе девелопмента на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
На начало года	-	-
Поступления	160,845	-
Перевод из основных средств (Примечание 6)	385	-
Перевод из незавершенного строительства объектов недвижимости (Примечание 9)	60,923	-
Себестоимость по договорам на строительство (Примечание 25)	(58,442)	-
На конец года	<u>163,711</u>	<u>-</u>

#### 11. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Расходы будущих периодов	457	606
Авансовые платежи по налогу на прибыль	767	822
Прочая дебиторская задолженность	4,964	1,130
Авансовые платежи по прочим налогам	179	320
Итого	<u>6,367</u>	<u>2,878</u>

## 12. ЗАЙМЫ, ВЫДАННЫЕ ТРЕТИМ СТОРОНАМ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов, займы, предоставленные без обеспечения, представлены следующим образом:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
НП «Благоустройство коттеджного поселка Пестово»	7.0%-7.5%	Руб.	18,545	18,869
Blauenlaumer Technologies Limited	7.1%	Долл. США	-	3,016
ООО «Агрорезерв»	7.3%	Руб.	1,928	1,675
<b>Итого</b>			<b>20,473</b>	<b>23,560</b>

## 13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Краткосрочные депозиты в банках	409,538	295,086
Рублевые счета в банках	16,991	17,763
Валютные счета в банках	553	537
Касса	10	14
<b>Итого</b>	<b>427,092</b>	<b>313,400</b>

## 14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	31 декабря 2007 года	31 декабря 2006 года	31 декабря 2005 года
<b>Разрешенные к выпуску</b>			
Обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	13,587,969	9,750,976	4,875,488
<b>В том числе:</b>			
<b>Собственные акции, выкупленные у акционеров</b>			
Обыкновенные акции номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	133,000	266,000	-



	тыс. долл. США
<b>Размещенные и полностью оплаченные</b>	
<b>На 31 декабря 2005: 3,590,000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая</b>	<b>119,797</b>
Выпуск новых акций: 6,160,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб.	227,905
Выкуп собственных акций у акционеров: 399,000 обыкновенных акций	(14,651)
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров, по программе дополнительного вознаграждения менеджмента: 133,000 обыкновенных акций	4,984
<b>На 31 декабря 2006: 9,484,976 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая</b>	<b>338,035</b>
Выпуск новых акций: 3,836,993 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	151,446
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров, по программе дополнительного вознаграждения менеджмента: 133,000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая	4,835
<b>На 31 декабря 2007: 13,454,969 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая</b>	<b>494,316</b>

Внеочередное общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 14 ноября 2005 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,285,488 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения одной акции была определена в размере 70 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату размещения. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. 26 января 2006 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в Федеральной службе по финансовым рынкам («ФСФР»). 24 марта 2006 года Компания подвела итоги осуществления преимущественного права и разместила 1,251,424 обыкновенных именных акций среди существующих акционеров. Остальные 34,064 акций были размещены посредством открытой подписки. Объем дополнительной эмиссии составил 90 миллионов долл. США. Отчет об итогах выпуска был зарегистрирован ФСФР 27 апреля 2006 года.

3 мая 2007 года Компания завершила размещение 1,798,063 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая и предоставила уведомление об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг в ФСФР. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Цена размещения не превышала 180.75 долл. США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату принятия решения Советом директоров о цене акций. Объем дополнительной эмиссии акций составил 325,731 тыс. долл. США.

10 октября 2007 года Группа завершила размещение 2,038,930 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения составила 7,238.95 руб. за одну акцию. Акционеры получили преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Сумма денежных средств, полученных в оплату размещенных акций, составила 591,206 тыс. долл. США.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, представляют стоимость акций, удерживаемых Группой для реализации программы дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18).

## 15. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов добавочный капитал представлен следующим образом:

тыс. долл. США

	Эмис- сионный доход	Услуги андер- райтеров	Юридичес- кие и консульта- ционные услуги	Программа Дополни- тельного вознаграж- дения менеджмента	Итого
<b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>	22,876	(3,349)	(503)	-	19,024
Выпуск новых акций (за вычетом налога на прибыль в размере 4,215 тыс. долл. США)	743,559	(11,837)	(1,509)	-	730,213
Выкуп собственных акций	(42,690)	-	-	-	(42,690)
Продажа собственных акций по программе дополнительного вознаграждения менеджмента	1,610	-	-	-	1,610
Признание расходов по программе дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18)	-	-	-	5,015	5,015
<b>Остаток на 31 декабря 2006 года</b>	725,355	(15,186)	(2,012)	5,015	713,172
Выпуск новых акций	765,507	(9,979)	(1,522)	-	754,006
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров	-	-	-	1,783	1,783
Признание расходов по программе дополнительного вознаграждения менеджмента (Примечание 18)	-	-	-	3,140	3,140
<b>Остаток на 31 декабря 2007 года</b>	<u>1,490,862</u>	<u>(25,165)</u>	<u>(3,534)</u>	<u>9,938</u>	<u>1,472,101</u>

## 16. ФОНД ПЕРЕОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>На начало года</b>	113,232	69,368
Увеличение стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 9)	665,649	82,741
Отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате увеличения стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 19)	(160,797)	(21,391)
Переоценка выбывших активов	(7,209)	(3,983)
Отложенные налоговые обязательства, относящиеся к переоценке выбывших активов	1,730	956
Уменьшение фонда переоценки в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии	-	(14,459)
<b>На конец года</b>	<u>612,605</u>	<u>113,232</u>

## 17. ДОЛЯ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
На начало года	-	5,901
Доля миноритарных акционеров в чистом убытке дочернего предприятия за год	-	(198)
Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочерней компании за год	-	6,562
(Уменьшение)/увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли участия Группы в дочернем предприятии	-	(12,265)
На конец года	-	-

## 18. ПРОГРАММА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ МЕНЕДЖМЕНТА, ОПРЕДЕЛЯЕМОГО НА ОСНОВЕ СТОИМОСТИ АКЦИЙ

Группа внедрила программу дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций. Группа обеспечивает возможность ежегодного приобретения определенными работниками Компании обыкновенных именных акций по цене, равной 49.75 долл. США за 1 акцию при условии, что работники будут работать в Группе в течение как минимум 1 года после покупки акций. Справедливая стоимость акций на дату предоставления составляла 75.93 долл. США за 1 акцию. Суммарное количество акций программы, которые ежегодно в течение 2007-2008 годов вправе приобрести работники Компании, составляет 133,000 штук.

	31 декабря 2007 года Количество акций
В обращении на начало года	266,000
В обращении на конец года	133,000
Возможно к исполнению на конец года	-

Группа отразила расходы по программе дополнительного вознаграждения менеджмента, определяемого на основе стоимости акций, в размере 3,140 тыс. долл. США и 5,015 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2007 года (Примечание 15) и 31 декабря 2006 года, соответственно. Средневзвешенный остаточный срок исполнения составляет 0.75 год.

## 19. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Группа составляет расчеты по налогу за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями российского налогового законодательства, которые отличаются от МСФО. В 2007 и 2006 годах на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль для юридических лиц составляла 24%. Налог на доходы от дивидендов в Российской Федерации составлял 15% для доходов, полученных от иностранных юридических лиц, и 9% для доходов, полученных от российских юридических лиц.

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

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года, в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2007 года и 31 декабря 2006 года представлен следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Разницы, уменьшающие базу по налогу на прибыль:		
Перенос убытков прошлых лет	20,271	12,383
Основные средства	13,394	7,839
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	1,721	19,320
Дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	1,318	1,543
Влияние пересчета активов, выраженных в иностранной валюте	101,519	21,180
<b>Итого разницы, уменьшающие базу по налогу на прибыль</b>	<b>138,223</b>	<b>62,265</b>
Разницы, увеличивающие базу по налогу на прибыль:		
Земельные участки в процессе девелопмента и земельные участки для продажи	1,389,966	359,983
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	33,049	21,834
Дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	39,209	7,959
Инвестиции в недвижимость	79,437	113,620
Основные средства	842	554
Влияние пересчета прочих активов, выраженных в иностранной валюте	-	12
<b>Итого разницы, увеличивающие базу по налогу на прибыль</b>	<b>1,542,503</b>	<b>503,962</b>
Чистые налогооблагаемые разницы	(1,404,280)	(441,697)
Отложенные налоговые обязательства (по ставке налога)	(351,340)	(112,212)
Отложенные налоговые требования (по ставке налога)	14,313	6,836
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(337,027)</b>	<b>(105,376)</b>

Соотношение между расходом по налогам и прибылью по бухгалтерскому учету за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлено следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>Прибыль до уплаты налога на прибыль</b>	<b>96,140</b>	<b>71,188</b>
Установленная законом ставка налога	24%	24%
Налог по установленной ставке	23,074	17,085
Налог на дивиденды дочернего предприятия, зарегистрированного в России	-	171
Налоговый эффект от продажи дочернего предприятия, зарегистрированного в Российской Федерации, дочернему предприятию, зарегистрированному на Кипре	-	1,050
Налоговый эффект от постоянных разниц	(13,696)	(5,028)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>9,378</b>	<b>13,278</b>
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>		
Отложенные требования по налогу на прибыль	(11,559)	5,963
Текущие расходы по налогу на прибыль	20,937	7,315
<b>Итого</b>	<b>9,378</b>	<b>13,278</b>
<b>Текущие расходы по налогу на прибыль</b>		
Текущие вычеты по налогу на прибыль, отнесенные на капитал	-	(477)
Текущие расходы по налогу на прибыль, отнесенные на счет прибылей и убытков	20,937	7,315
<b>Итого</b>	<b>20,937</b>	<b>6,838</b>

	Год, закончившийс я 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончившийс я 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>		
На начало года	112,212	59,276
Увеличение (уменьшение) отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	(4,082)	7,753
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на капитал (Примечание 16)	160,797	21,391
Выбытие дочерних компаний	(1,504)	-
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 34)	83,917	23,792
<b>На конец года</b>	<b>351,340</b>	<b>112,212</b>

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>Отложенные налоговые требования</b>		
На начало года	6,836	586
Приобретение дочерних компаний	-	722
Увеличение отложенных налоговых требований, отнесенное на капитал	-	3,738
Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых требований, отнесенное на счет прибылей и убытков	7,477	1,790
<b>На конец года</b>	<b>14,313</b>	<b>6,836</b>

## 20. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

В июле 2006 года Группа подписала соглашение с Департаментом имущества города Москвы, представленным департаментом имущества на аренду оставшихся 20% помещения гостиницы «Новотель» сроком на 15 лет. Эффективная процентная ставка составляет 13% в год.

	Минимальные арендные платежи		Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	
	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Не более одного года	1,973	1,678	409	285
Более одного года, но не более пяти лет	7,892	6,713	2,243	1,583
Более пяти лет	15,882	15,523	10,098	8,956
	25,747	23,914	12,750	10,824
За вычетом будущих финансовых расходов	(12,997)	(13,090)	-	-
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	12,750	10,824	12,750	10,824
Включенные в состав консолидированной финансовой отчетности как:				
Долгосрочная задолженность по финансовой аренде			12,341	10,539
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде			409	285
<b>Итого</b>			<b>12,750</b>	<b>10,824</b>

Изменение приведенной стоимости минимальных арендных платежей в отчетном периоде связано с пересмотром арендодателем условий соглашения по финансовой аренде в части лизинговых платежей.

## 21. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
ОАО АКБ «Росбанк»	Долл. США	11%	22,460	25,000
ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации»	Долл. США	11%	17,750	20,750
ING Bank N.V.	Долл. США	9.75%	50,000	-
АОЗТспх «МЕНЖИНЕЦ»	Руб.	0.5%	-	794
ООО «Агрорезерв»	Руб.	9.00%	1,983	-
Предоплата расходов по обслуживанию кредита	Долл. США		-	(954)
<b>Итого</b>			<b>92,193</b>	<b>45,590</b>

По состоянию на 31 декабря 2007 года земельные участки со зданиями балансовой стоимостью 18,000 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2007 акции ОАО «Гостиница «Новослободская» и здание балансовой стоимостью 34,232 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 6).

Дочерние компании ОАО «ОПИН» выступают гарантами по кредиту, полученному ОАО «ОПИН» от ING Bank N.V.

Кредит, полученный от АОЗТ спх «МЕНЖИНЕЦ», дисконтирован до справедливой стоимости по ставке 14% на основании метода эффективной процентной ставки.

По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
В течение года	103,000	152,750
В течение второго года	67,750	2,046
С третьего по пятый год включительно	22,460	43,544
Более чем через пять лет	1,983	-
За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам (Примечание 22)	(103,000)	(152,750)
<b>Итого</b>	<b>92,193</b>	<b>45,590</b>

## 22. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Краткосрочные кредиты и займы и начисленные проценты по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены следующим образом:

	Процентная ставка	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному кредиту ОАО АК «Сбергательный банк Российской Федерации» (Примечание 21)	11%	3,000	2,750
ING Bank N.V.	9.125%	-	150,000
ING Bank N.V.	Libor + 2%	100,000	-
Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам		882	2,055
Предоплата банковских процентов		-	(68)
<b>Итого</b>		<b>103,882</b>	<b>154,737</b>

## 23. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	6,067	7,268
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	8,048	3,727
Авансы полученные	1,493	924
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	21,614	126
<b>Итого</b>	<b>37,222</b>	<b>12,045</b>

## 24. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Выручка по договорам на строительство за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Выручка по договорам на строительство домов	70,461	39,897
Выручка по договорам на строительство инфраструктуры и прочих объектов	24,909	5,593
<b>Итого</b>	<b>95,370</b>	<b>45,490</b>



## 25. СЕБЕСТОИМОСТЬ ДОГОВОРОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Себестоимость договоров на строительство за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Себестоимость договоров на строительство домов (Примечание 10)	33,723	19,538
Себестоимость договоров на строительство инфраструктуры и прочих объектов (Примечание 10)	24,719	5,497
<b>Итого</b>	<b>58,442</b>	<b>25,035</b>

## 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Себестоимость реализации гостиничных услуг за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Заработная плата	3,062	3,165
Управленческие услуги	2,519	1,997
Материалы	1,801	1,455
Амортизация	1,444	1,427
Налог на имущество	910	857
Единый социальный налог	645	607
Комиссии	495	354
Банковская комиссия по обслуживанию кредитных карт	405	328
Услуги прачечной	398	281
Ремонт и техническое обслуживание	296	260
Страхование	201	235
Расходы на обеспечение безопасности	193	115
Телевидение	148	139
Консультационные услуги	99	130
Декорации	54	52
Прочие расходы	757	807
<b>Итого</b>	<b>13,427</b>	<b>12,209</b>

## 27. СЕБЕСТОИМОСТЬ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Себестоимость аренды недвижимости за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Налог на имущество	211	232
Ремонт и техническое обслуживание	104	84
Коммунальные услуги	104	100
Расходы на аренду	69	70
Прочие расходы	134	83
<b>Итого</b>	<b>622</b>	<b>569</b>

## 28. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОЧИХ УСЛУГ

Себестоимость прочих услуг за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Заработная плата	332	194
Ремонт и техническое обслуживание	117	75
Расходы на охрану	116	50
Расходы на аренду	76	53
Налог на имущество	37	-
Амортизация	15	11
Профессиональные услуги	-	3,078
Банковская комиссия	-	289
Прочие расходы	197	578
<b>Итого</b>	<b>890</b>	<b>4,328</b>

## 29. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Заработная плата	17,637	8,404
Расходы на рекламу	3,215	1,287
Консультационные услуги	2,028	871
Амортизация	1,677	974
Брокерское вознаграждение	1,506	1,517
Прочие операционные налоги	1,381	773
Единый социальный налог	1,265	781
Расходы на охрану	891	419
Ремонт и техническое обслуживание	633	409
Налог на имущество	608	381
Страхование	468	292
Банковская комиссия	395	312
Озеленение территории и рекреация	395	726
Коммунальные услуги	389	91
Командировочные и транспортные расходы	317	243
Связь	289	159
Представительские расходы	273	81
Расходы на аренду	170	142
Плата за управленческие услуги	100	25
Прочие расходы	3,300	1,531
<b>Итого</b>	<b>36,937</b>	<b>19,418</b>

## 30. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

Процентные доходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Процентные доходы по банковским депозитам	15,804	7,801
Процентные доходы по займам выданным	1,613	983
Прочие процентные доходы	10,504	5,473
<b>Итого</b>	<b>27,921</b>	<b>14,257</b>

### 31. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

Процентные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Проценты по банковским кредитам	17,953	22,801
Проценты по финансовой аренде	1,546	686
Расходы по обслуживанию кредитных счетов	953	1,395
Проценты по прочим займам	275	2
Итого расходы по займам	20,727	24,884
За минусом процентов, капитализированных в составе долгосрочных активов (Примечания 6, 7, и 9)	(10,036)	(13,350)
<b>Итого</b>	<b>10,691</b>	<b>11,534</b>

### 32. ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ

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

	Базовая			Разводненная		
	Средне- взвешенное число акций, находя- щихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль за период, принад- лежащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)	Средне- взвешенное число акций, находя- щихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль за период, принад- лежащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)
За год, закончившийся 31 декабря 2007 года	11,270,566	86,762	7.70	11,481,516	86,762	7.56
За год, закончившийся 31 декабря 2006 года	5,773,172	58,108	10.07	5,920,383	58,108	9.81

### 33. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ

В июне 2007 года Группа продала дочерние компании ООО «Строй Сервис Групп» и ООО «Красная Горка» за 19 млн. долл. США. Исходя из сущности транзакции, сделка рассматривалась как продажа земельных участков.

Краткий отчет по выбытию дочерних компаний:

	тыс. долл. США
Продажа земельных участков (оплачено денежными средствами)	19,048
Себестоимость проданных земельных участков (выбывшие чистые активы)	(11,300)
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>7,748</b>

### 34. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ

В январе 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Капитал Сервис» и ООО «Инвест Полис», вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Региональное развитие» общей стоимостью 85 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В феврале 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Экстерн» общей стоимостью 12 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В июне 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Сельские зори» и ООО «Строй Прогресс» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Агросистема» общей стоимостью 62.9 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В июне 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Агро Групп» и ООО «Агро Сервис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Инвест Сервис» общей стоимостью 59.6 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В декабре 2007 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «ТМ Групп» и ООО «Старт Полис» вместе со 100% долей дочерней компании ООО «Тимонино» общей стоимостью 48 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами.

В случае завершения приобретения указанных компаний по состоянию на 1 января 2007 года ни выручка, ни прибыль Группы за год, закончившихся 31 декабря 2007 года, не подверглись бы существенным изменениям. Выручка и прибыль приобретенных дочерних предприятий за период с даты приобретения до отчетной даты, отраженные в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, незначительны.

Данные на момент приобретений:

	тыс. долл. США
<b>Приобретенные чистые активы:</b>	
Капитальные авансы	62
Земельные участки в процессе девелопмента, включая улучшения (Примечание 9)	365,007
Незавершенное строительство объектов недвижимости (Примечание 9)	273
Налог на добавленную стоимость к возмещению	18
Дебиторская задолженность по основной деятельности	5
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	3,429
Займы выданные	37
Денежные средства и их эквиваленты	288
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 19)	(83,917)
Долгосрочные кредиты и займы	(1,583)
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	(268)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(15,719)
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль	(32)
Текущие расходы по налогу на прибыль	(248)
<b>Итого</b>	<b>267,352</b>
Справедливая стоимость 100% доли Группы в чистых активах приобретенных компаний	267,352
Гудвилл	-
<b>Стоимость приобретения:</b>	
Оплачено денежными средствами	(65)
Авансы, выданные на капитальные затраты	(265,598)
Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний	(1,689)
<b>Итого</b>	<b>(267,352)</b>
<b>Чистый приток денежных средств в связи с приобретением:</b>	
Оплачено денежными средствами	(65)
Приобретенные денежные средства и их эквиваленты	288
Оплачено денежными средствами за приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств, приобретенных компаний	223

### 35. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны или операции со связанными сторонами в соответствии с определением, данным в МСБУ №24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», представляют собой:

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

При рассмотрении всех возможных отношений со связанными сторонами, особое внимание уделяется содержанию взаимоотношений, а не только их юридической форме. Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов представлены далее:

тыс. долл. США	31 декабря 2007 года		31 декабря 2006 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Предоплата процентов по кредитам (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	68	68
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	-	31,500	89	11,006
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	1,545	6,367	172	2,878
Долгосрочные кредиты и займы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	22,460	92,193	25,000	45,590
Проценты по долгосрочным кредитам и займам (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	882	-	2,055
Авансы, полученные от покупателей за товары (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	32,618	123,626	1,505	57,377
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу (ключевому управленческому персоналу Группы)	5,963	8,048	946	3,727
Денежные средства и их эквиваленты (у сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	110,386	427,092	175,026	313,400

В консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2007 года		Год, закончившийся 31 декабря 2006 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Выручка по договорам на строительство	3,503	95,370	1,442	45,490
(сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	60	-	1,401	-
(с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)	3,443	-	41	-
Выручка от проданных земель (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)	1,023	39,566	1,866	11,282
Выручка от оказания прочих услуг (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	1,862	423	5,435
Банковская комиссия по гарантии полученной (сторонами имеющими совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	289	289
Банковская комиссия (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	179	395	238	312
Процентные доходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	4,894	27,921	6,672	14,257
Процентные расходы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	266	10,691	338	11,534
Себестоимость реализации гостиничных услуг (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	267	13,427	221	12,209
Плата за управленческие услуги (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	100	100	25	25
<b>Вознаграждение ключевого управленческого персонала:</b>				
Заработная плата и соответствующие налоги	12,227	22,941	4,740	13,151
Страхование	43	669	143	527
	<b>12,270</b>	<b>23,610</b>	<b>4,883</b>	<b>13,678</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа начислила проценты по кредитам, полученным от связанных сторон, в размере 2,522 тыс. долл. США, из которых 267 тыс. долл. США отражены в составе процентных расходов, а 2,255 тыс. долл. США капитализированы в составе долгосрочных активов. В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Группа оплатила проценты связанным сторонам в размере 1,896 тыс. долл. США.



В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа получила кредит от банка, являющегося связанной стороной, на сумму 25 млн. дол. США. В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа погасила кредит от банка, являющегося связанной стороной, на сумму 50 млн. дол. США.

В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа начислила проценты по кредиту в размере 5,515 тыс. долл. США, из которых 338 тыс. долл. США отражены в составе процентных расходов, а 5,177 тыс. долл. США капитализированы в составе долгосрочных активов. В течение года, закончившегося 31 декабря 2006 года, Группа оплатила проценты связанным сторонам в размере 4,692 тыс. долл. США.

В течение года, закончившийся 31 декабря 2006 года, Группа выплатила банковскую комиссию по гарантии полученной в размере 204 тыс. долл. США.

### 36. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы за год, закончившийся 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Земельные участки	Жилая недви- жимость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недви- жимость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2007 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>								
Внешняя реализация	20,275	114,172	236	3,734	24,121	2,118	-	164,656
Реализация между сегментами	-	28	-	755	9	19	(811)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>20,275</b>	<b>114,200</b>	<b>236</b>	<b>4,489</b>	<b>24,130</b>	<b>2,137</b>	<b>(811)</b>	<b>164,656</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>								
Прибыль по сегментам до налогообложения	8,640	26,622	5	36,514	11,139	45	-	82,965
Нераспределенные доходы, нетто								13,175
Прибыль до налогообложения								<b>96,140</b>
Капитальные затраты по сегментам	733,834	80,560	75,988	597	1,434	829	-	893,242
Нераспределенные капитальные затраты								742
<b>Итого капитальные затраты</b>								<b>893,984</b>
Амортизация по сегментам	-	488	-	-	1,444	66	-	1,998
Нераспределенная амортизация								593
<b>Итого амортизация</b>								<b>2,591</b>

	Земельные участки	Жилая недвижимость	Строительство коммерческих объектов	Коммерческая недвижимость	Гостиничный бизнес	Прочие	Исключения	Всего по Группе Год, закончившийся 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>								
Внепная реализация	-	55,398	-	3,355	20,027	6,809	-	85,589
Реализация между сегментами	-	-	-	626	43	25	(694)	-
<b>Итого выручка</b>	-	<b>55,398</b>	-	<b>3,981</b>	<b>20,070</b>	<b>6,834</b>	<b>(694)</b>	<b>85,589</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>								
Прибыль по сегментам до налогообложения	-	56,430	-	12,012	7,182	1,180	-	76,804
Нераспределенные расходы, нетто								(5,616)
Прибыль до налогообложения								<b>71,188</b>
Капитальные затраты по сегментам	416,927	193,381	54,743	-	10,780	-	-	675,831
Нераспределенные капитальные затраты								235
<b>Итого капитальные затраты</b>								<b>676,066</b>
Амортизация по сегментам	-	465	-	-	1,415	-	-	1,880
Нераспределенная амортизация								495
<b>Итого амортизация</b>								<b>2,375</b>

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов, представлена следующим образом:

	Земельные участки	Жилая недвижимость	Строительство коммерческих объектов	Коммерческая недвижимость	Гостиничный бизнес	Прочие	Всего по Группе 31 декабря 2007 года тыс. долл. США
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>							
Активы по сегментам	1,340,853	863,371	693,912	87,202	60,859	342	3,046,539
Нераспределенные активы							452,105
Исключение балансов							(210)
<b>Итого активы</b>							<b>3,498,434</b>
Обязательства по сегментам	133,832	246,463	119,694	16,898	24,455	7,098	548,440
Нераспределенные обязательства							180,154
Исключение балансов							(210)
<b>Итого обязательства</b>							<b>728,384</b>
	Земельные участки	Жилая недвижимость	Строительство коммерческих объектов	Коммерческая недвижимость	Гостиничный бизнес	Прочие	Всего по Группе 31 декабря 2006 года тыс. долл. США
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>							
Активы по сегментам	457,573	564,027	183,975	37,419	52,438	481	1,295,913
Нераспределенные активы							359,692
Исключение балансов							(126)
<b>Итого активы</b>							<b>1,655,479</b>
Обязательства по сегментам	15,743	270,243	63,579	8,871	24,886	1,628	384,950
Нераспределенные обязательства							8,934
Исключение балансов							(126)
<b>Итого обязательства</b>							<b>393,758</b>

### 37. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

**Обязательства по капитальным затратам** – По состоянию на 31 декабря 2007 года существенные обязательства Группы по предстоящим капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составили около 244 млн. долл. США. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

**Операционная аренда** – Будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды представлены ниже:

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Не более одного года	332	364
Более одного года, но не более пяти лет	716	667
Более пяти лет	3,584	3,430
<b>Итого операционная аренда</b>	<b>4,632</b>	<b>4,461</b>

**Судебные иски** – Время от времени в процессе деятельности Группы клиенты и контрагенты выдвигают претензии к Группе. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа не понесет существенных убытков и, соответственно, резервы в консолидированной финансовой отчетности не создавались.

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

**Пенсионные выплаты** – В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2007 и 2006 годов у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания после ухода на пенсию, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

**Экономическая ситуация** – Основная экономическая деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации. Законодательство и нормативные документы, влияющие на экономическую ситуацию в Российской Федерации, подвержены частым изменениям, активы и операции Группы могут подвергнуться риску в случае ухудшения политической и экономической ситуации.

### 38. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 25 января 2008 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,692,252 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Акционеры получают преимущественное право приобретения дополнительных акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций. Цена размещения не может быть выше суммы в рублях, эквивалентной 290 долларам США за одну акцию по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату принятия Советом директоров решения об определении цены размещения акций. 29 февраля 2008 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в ФСФР. ФСФР выдала разрешение на обращение за рубежом дополнительно 423,063 акций.

В феврале 2008 года Группа приобрела через свою 100% дочернюю компанию Growth Technologies (Russia) Limited («Growth Technologies») все субординированные голосующие акции класса А компании «Viceroy Homes Limited», канадского производителя каркасно-панельных домов, общей стоимостью приблизительно 33,7 миллиона канадских долларов.

Субординированные голосующие акции класса А, приобретенные компанией Growth Technologies, составляют приблизительно 61% акционерного капитала компании Viceroy Homes Limited. В соответствии с условиями сделки ОАО «ОПИН» и Growth Technologies также приобрели опцион «колл» у владельцев акций класса Б компании Viceroy Homes Limited с намерением их выкупа до конца 2008 года.

В феврале 2008 года Группа учредила на территории Российской Федерации ООО «Бухта Коприно» и ООО «Микрорайон», со 100% долей владения в уставном капитале, созданные в целях развития проектов в Ярославской области.

В феврале 2008 года Группа учредила на территории Российской Федерации ООО «Вайсрой Хоумз Дистрибьюшн», со 100% долей владения в уставном капитале, которое, как планируется, будет торговой компанией для реализации домов, производимых Viceroy Homes Limited.

Закрытый паевой инвестиционный фонд «Новый дом» ликвидирован с 1 января 2008 года. Ликвидация фонда не окажет существенного влияния на деятельность Группы в будущем.

В феврале 2008 года Deutsche Bank по поручению Группы учредил на территории Ирландии общество «OPIN Securities Limited» – компанию специального назначения для планируемого выпуска облигаций.

7 марта 2008 года ОАО «ОПИН» разместило пятилетние кредитные ноты (CLN) на сумму 99,9 миллионов долларов США. Ставка купона составила 10,45%. Размещение проведено в рамках Глобальной Программы Кредитования ING Bank N.V. London

### 39. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

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

**Кредитный риск** – Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

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

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

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

*Покупатели/продавцы имущества:* Финансовые гарантии (банковские гарантии, аккредитивы и аналогичные банковские инструменты) или предварительное выполнение обязательств контрагента, как правило, требуются от каждого потенциального покупателя/продавца.

*Арендаторы:* Группа проводит процедуры проверки состояния арендаторов. Договоры с арендаторами предусматривают размещение гарантийного депозита в сумме арендных платежей за 1-6 месяцев, что по мнению руководства является достаточной суммой для покрытия затрат и реализации запланированной прибыли в течение периода поиска альтернативного арендатора.

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

#### *Сроки погашения финансовых инструментов*

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	С третьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Сумма по условиям договора	Балансовая стоимость на 31 декабря 2007 года
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства	17,554	-	-	-	17,554	17,554
Банковские депозиты	409,538	-	-	-	409,538	409,538
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	38,973	-	-	-	38,973	38,973
Займы выданные	20,473	-	-	-	20,473	20,473
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>486,538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>486,538</b>	<b>486,538</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиторская задолженность	27,681	-	-	-	27,681	27,681
Кредиты и займы	103,882	67,750	22,460	1,983	196,075	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>131,563</b>	<b>67,750</b>	<b>22,460</b>	<b>1,983</b>	<b>223,756</b>	<b>223,756</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>354,975</b>	<b>(67,750)</b>	<b>(22,460)</b>	<b>(1,983)</b>	<b>262,782</b>	<b>262,782</b>

Тыс. долл. США	В течение года	В течение второго года	Стретьего по пятый год включительно	Более чем через пять лет	Сумма по условиям договора	Балансовая стоимость на 31 декабря 2006 года
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства	18,314	-	-	-	18,314	18,314
Банковские депозиты	295,086	-	-	-	295,086	295,086
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	13,270	-	-	-	13,270	13,270
Займы выданные	23,560	-	-	-	23,560	23,560
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>350,230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350,230</b>	<b>350,230</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиторская задолженность	7,394	-	-	-	7,394	7,394
Кредиты и займы	154,737	2,046	43,544	-	200,327	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>162,131</b>	<b>2,046</b>	<b>43,544</b>	<b>-</b>	<b>207,721</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>188,099</b>	<b>(2,046)</b>	<b>(43,544)</b>	<b>-</b>	<b>142,509</b>	<b>142,509</b>

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

#### *Коэффициент платежеспособности*

	31 декабря 2007 года тыс. долл. США	31 декабря 2006 года тыс. долл. США
Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы полученные	196,075	200,327
Денежные средства и их эквиваленты	(427,092)	(313,400)
Чистый долг	(231,017)	(113,073)
Собственный капитал	2,770,050	1,261,721
<b>Коэффициент отношения чистого долга к собственному капиталу</b>	<b>(8%)</b>	<b>(9%)</b>

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

Группа по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами.

До 2007 года Группа использовала доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящимися в обращении долговых инструментов. К концу 2007 года большинство контрагентов Группы поменяли условия соглашений на расчеты в российских рублях, что повлекло смену функциональной валюты отчетности с долларов США на российские рубли с 1 января 2008 года.

Группа не хеджирует валютные риски.

**Финансовые инструменты в разрезе валют**

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2007 года
<b>Финансовые активы</b>				
Денежные средства	440	17,001	113	17,554
Банковские депозиты	1,661	407,877	-	409,538
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	16,469	22,504	-	38,973
Займы выданные	-	20,473	-	20,473
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>18,570</b>	<b>467,855</b>	<b>113</b>	<b>486,538</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	3,260	24,421	-	27,681
Кредиты и займы	194,092	1,983	-	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>197,352</b>	<b>26,404</b>	<b>-</b>	<b>223,756</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>(178,782)</b>	<b>441,451</b>	<b>113</b>	<b>262,782</b>

Тыс. долл. США	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2006 года
<b>Финансовые активы</b>				
Денежные средства	516	17,777	21	18,314
Банковские депозиты	-	295,086	-	295,086
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	10,805	2,465	-	13,270
Займы выданные	3,016	20,544	-	23,560
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>14,337</b>	<b>335,872</b>	<b>21</b>	<b>350,230</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	5,487	1,906	1	7,394
Кредиты и займы	199,533	794	-	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>205,020</b>	<b>2,700</b>	<b>1</b>	<b>207,721</b>
<b>Чистая финансовая позиция</b>	<b>(190,683)</b>	<b>333,172</b>	<b>20</b>	<b>142,509</b>

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

Все долговые инструменты Группы, находящиеся в обращении на 31 декабря 2007 года, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем в основном осуществлять заимствования по фиксированной ставке. Для будущих заимствований с плавающей ставкой Группа рассмотрит возможность хеджирования процентного риска.

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



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

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

Ниже приведен перечень неиспользованных дополнительных ресурсов, которые Группа имеет в своем распоряжении для дальнейшего снижения риска ликвидности. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

	Средне- взвешенная процентная ставка	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Более пяти лет	Балансовая стоимость на 31 декабря 2007 года
'000 USD							
<b>Финансовые обязательства</b>							
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	4,279	9,075	14,327	-	-	27,681
Задолженность по финансовому лизингу	13.0	33	65	311	2,243	10,098	12,750
Кредиты и займы	10.3	882	-	103,000	90,210	1,983	196,075
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>5,194</b>	<b>9,140</b>	<b>117,638</b>	<b>92,543</b>	<b>12,081</b>	<b>236,506</b>

	Средне- взвешенная процентная ставка	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Более пяти лет	Балансовая стоимость на 31 декабря 2006 года
'000 USD							
<b>Финансовые обязательства</b>							
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	5,862	1,532	-	-	-	7,394
Задолженность по финансовому лизингу	13.0	23	45	217	1,583	8,956	10,824
Кредиты и займы	11.0	1,987	-	152,750	45,590	-	200,327
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>7,872</b>	<b>1,577</b>	<b>152,967</b>	<b>47,173</b>	<b>8,956</b>	<b>218,545</b>