

**Приложение №4 - консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2003 года**

**ОАО «ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ»
и дочерние предприятия**

Независимое аудиторское заключение
Консолидированная финансовая
отчетность

Год, закончившийся 31 декабря 2003 года и
период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	1
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА:	
Консолидированные балансы	2
Консолидированные отчеты о прибылях и убытках	3
Консолидированные отчеты об изменениях в собственном капитале	4
Консолидированные отчеты о движении денежных средств	5
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	7-28

НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «Открытые инвестиции»:

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемых консолидированных балансов ОАО «Открытые инвестиции» и его дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 годов и соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на 31 декабря 2003 года и период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года. Ответственность за подготовку и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности несет руководство Группы. Наша обязанность заключается в том, чтобы высказать мнение о достоверности указанной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенных аудитов.

Мы провели аудиты в соответствии с Международными стандартами аудита. В соответствии с этими стандартами аудит планируется и проводится таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал выборочную проверку первичных документов, подтверждающих суммы, отраженные в финансовой отчетности и в примечаниях к ней. Аудит также включал оценку используемых принципов бухгалтерского учета и значительных допущений, сделанных руководством в ходе составления отчетности, а также оценку представления финансовой отчетности в целом. Мы считаем, что проведенные нами аудиторские проверки дают достаточные основания для нашего заключения.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность достоверно отражает во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2003 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2003 года и период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Deloitte & Touche

13 сентября 2004 года

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ БАЛАНСЫ НА 31 ДЕКАБРЯ 2003 И 2002 ГОДОВ (в тысячах долларов США)

	Примечания	2003 тыс. долл. США	2002 тыс. долл. США
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Основные средства, за вычетом накопленной амортизации	4	1,595	-
Инвестиции в недвижимость	5	16,770	17,200
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	6	44,414	-
		<u>62,779</u>	<u>17,200</u>
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Земельные участки для перепродажи		7,847	-
Товарно-материальные запасы		22	-
Авансы выданные		519	-
Налог на добавленную стоимость к возмещению		3,786	-
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	16	2,337	-
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов		533	-
Выданные займы		-	19,195
Ценные бумаги в наличии для продаж	7	21,596	20,127
Денежные средства и их эквиваленты	8,16	17,009	2
		<u>53,649</u>	<u>39,324</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>116,428</u>	<u>56,524</u>
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ:			
Акционерный капитал	9	56,636	56,636
Фонд переоценки		9,426	-
Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)		8,148	(155)
		<u>74,210</u>	<u>56,481</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	10	3,836	-
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Долгосрочные кредиты банков	11,16	25,044	-
		<u>25,044</u>	<u>-</u>
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Кредиторская задолженность	12,16	5,852	-
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы		46	-
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		7	43
Текущие обязательства по налогу на прибыль	10	517	-
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	16	6,916	-
		<u>13,338</u>	<u>43</u>
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>116,428</u>	<u>56,524</u>

Сергей В. Бачин

Генеральный директор
ООО «ОИ-Управляющая компания»,
действующий от имени ОАО «Открытые
инвестиции» по Договору с управляющей
организацией от 25 декабря 2003 года

Примечания на стр. 7 – 28 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И
ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА
(в тысячах долларов США, за исключением показателей прибыли на одну акцию)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА			
Доход от аренды	5	3,266	-
Продажа земельных участков	16	2,124	-
Выручка по договорам на строительство	16	9,099	-
		14,489	-
СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ			
Себестоимость проданных земельных участков		2,124	-
Себестоимость по договорам на строительство		4,494	-
		6,618	-
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		7,871	-
Коммерческие, общехозяйственные и управленческие расходы	13,16	(3,475)	(44)
ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		4,396	(44)
Финансовые расходы, нетто	14,16	(693)	-
Прибыль от реализации ценных бумаг в наличии для продажи	7	3,964	-
Чистая прибыль/(убыток) по операциям с иностранной валютой		2,076	(111)
Прочие доходы		252	-
Прочие расходы		(114)	-
ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ДО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ		9,881	(155)
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	10	(1,578)	-
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК)		8,303	(155)
ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долл. США	15	4.64	(0.09)

Сергей В. Бачин



Генеральный директор
 ООО «ОИ-Управляющая компания»,
 действующий от имени ОАО «Открытые
 инвестиции» по Договору с управляющей
 организацией от 25 декабря 2003 года

Примечания на стр. 7 – 28 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И
ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА
(в тысячах долларов США)

тыс. долл. США	Примечания	Акционерный капитал	Фонд переоценки	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Всего собственный капитал
Остаток на 4 сентября 2002 года		-	-	-	-
Выпуск акций	9	56,636	-	-	56,636
Чистый убыток		-	-	(155)	(155)
Остаток на 31 декабря 2002 года		56,636	-	(155)	56,481
Чистая прибыль		-	-	8,303	8,303
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 2,977 тыс. долл. США)		-	9,426	-	9,426
Остаток на 31 декабря 2003 года		<u>56,636</u>	<u>9,426</u>	<u>8,148</u>	<u>74,210</u>

Сергей В. Бачин



Генеральный директор
ООО «ОИ-Управляющая компания»,
действующий от имени ОАО «Открытые
инвестиции» по Договору с управляющей
организацией от 25 декабря 2003 года

Примечания на стр. 7 – 28 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И
ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА
(в тысячах долларов США)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года	Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль/(убыток) до уплаты налога на прибыль		9,881	(155)
Корректировки на:			
Амортизацию		440	-
Прибыль от реализации ценных бумаг в наличии для продажи		(3,964)	-
Чистое изменение начисленных процентов		44	-
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		6,401	(155)
Увеличение товарно-материальных запасов		(22)	-
Увеличение дебиторской задолженности по договорам на строительство		(2,337)	-
Увеличение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов		(528)	-
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению		(3,786)	-
Увеличение авансов выданных		(519)	-
Увеличение кредиторской задолженности		5,852	-
Увеличение прочей кредиторской задолженности и начисленных расходов		46	-
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство		6,916	-
(Уменьшение)/увеличение налоговых обязательств		(36)	43
Денежные средства, полученные от/ (использованные в) операционной деятельности		11,987	(112)
Налог на прибыль уплаченный		(202)	-
Чистые денежные средства, полученные от/ (использованные в) операционной деятельности		11,785	(112)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Приобретение основных средств		(1,605)	-
Земельные участки и улучшения		(8,474)	-
Погашенные/(выданные) займы, нетто		19,195	(19,195)
Приобретение дочернего предприятия		(31,389)	-
Приобретение ценных бумаг в наличии для продажи		(848)	-
Поступления от выбытия ценных бумаг в наличии для продажи		4,812	-
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(18,309)	(19,195)

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И
ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в тысячах долларов США)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года	Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Полученные банковские кредиты		25,977	-
Погашенные банковские кредиты		(977)	-
Вклады в уставный капитал		-	19,309
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		25,000	19,309
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННЫХ КУРСОВ НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ		(1,469)	-
ЧИСТОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ		17,007	2
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало периода		2	-
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец периода		17,009	2

Сумма процентов, уплаченных и полученных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2003 года, составила, соответственно, 877 тыс. долл. США и 228 тыс. долл. США.

Инвестиции в недвижимость и ценные бумаги в наличии для продажи на сумму 37,327 тыс. долл. США были получены от акционера в качестве вклада в уставный капитал.

Сергей В. Бачин

Генеральный директор
ООО «ОИ-Управляющая компания»,
действующий от имени ОАО «Открытые
инвестиции» по Договору с управляющей
организацией от 25 декабря 2003 года

Примечания на стр. 7 – 28 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2003 ГОДА И
ПЕРИОД С 4 СЕНТЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2002 ГОДА
(в тысячах долларов США)

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «Открытые инвестиции» (далее – «Компания») было учреждено в Москве, Российская Федерация, 4 сентября 2002 года. Основным видом деятельности Компании является осуществление инвестиций на российском и кипрском рынках недвижимости. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Поволжская ул., д. 23.

Компания является материнской компанией группы предприятий, консолидированных в данной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2003 года (далее – «Группа»).

Основные виды деятельности и страны регистрации значительных предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2003 года представлены ниже:

Предприятие	Основная деятельность	Доля участия	Страна регистрации
ООО «Навлово»	Организация и управление строительством	100%	Россия
Growth Technologies (Russia) Limited	Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость	100%	Кипр

Управление Группой осуществляется ООО «ОИ-Управляющая компания» (далее – «Управляющая компания») по Договору с управляющей организацией от 25 декабря 2003 года. Управляющая компания осуществляет руководство всеми сотрудниками Группы, которые подотчетны Управляющей компании.

Управляющая компания является 100%-ным дочерним предприятием ЗАО «Холдинговая компания Интеррос» (далее – «Интеррос»).

В обязанности Совета директоров Группы (далее – «Совет»), состоящего из 5 членов, входит определение стратегии Группы, утверждение инвестиционной политики и отчетов об оценке, подготовленных независимыми оценщиками. Совет имеет сбалансированную структуру. В него входят директора «Интерроса», независимые директора и директора, представляющие инвесторов:

Сергей Владимирович Алексашенко – председатель Совета (управляющий директор «Интерроса»);
Андрей Евгеньевич Бугров – управляющий директор «Интерроса»;
Екатерина Михайловна Сальникова – директор по корпоративным структурам «Интерроса»;
Евгений Григорьевич Ясин – профессор Государственного университета – Высшей школы экономики, директор Экспертного института, президент Фонда «Либеральная миссия», член совета директоров ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
Павел Михайлович Теплухин – президент «Инвестиционной компании "Тройка-Диалог"», член совета директоров ОАО «ГД ГУМ», Самараэнерго, Мостотреста и компании «Арбат-Престиж».

Общее количество сотрудников Группы на 31 декабря 2003 и 2002 гг. Составляло, соответственно, 16 и 5 человек.

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. следующие акционеры владели более 5% размещенных акций Компании:

Акционер	%
ЗАО «Интеррос Остейт»	65,92%
Маверлейн Пропертиз Лимитед (Motherlane Properties Limited)	34,08%
Итого	100%

Настоящая финансовая отчетность была утверждена 13 сентября 2004 года Генеральным директором ООО «ОИ-Управляющая компания», действующим от имени ОАО «Открытые инвестиции» по Договору с управляющей организацией от 25 декабря 2003 года.

В соответствии с учредительными документами Совет директоров вправе вносить изменения в финансовую отчетность Группы. Собрание Совета директоров состоится 7 октября 2004 года или ранее.

2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основы представления отчетности - Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Данная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное, за исключением показателей прибыли на одну акцию.

Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компания Growth Technologies (Russia) Limited ведет бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

Руководство Группы решило подготовить консолидированную финансовую отчетность в долларах США по следующим причинам:

- большая часть операций Группы деноминирована и осуществляется в долларах США;
- в связи с характером деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основываются на данных, выраженных в долларах США;
- руководство считает, что отчетность в долларах США будет лучше отражать экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

Действующие 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.

Руководство рассматривает доллар США как валюту оценки показателей финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, и поэтому при переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется политикой перевода в соответствии с Международным

стандартом финансовой отчетности № 21 (далее – «МСФО № 21»), «Влияние изменений валютных курсов», а также следующим подходом:

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- недежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату приобретения актива или возникновения обязательства;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на день совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в 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 29.4545 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2003 года и 31.7844 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2002 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2003 года не означает, что Группа может или намеревается в будущем реализовать свои активы или погасить свои обязательства в долларовых суммах, указанных в отчетности.

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

- оценка финансовых инструментов производилась в соответствии с МСФО № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» («МСФО № 39») (более подробно описывается в Примечании 3);
- оценка земельных участков под застройкой производилась в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства».

Сравнительные данные - В связи с тем, что Группа начала свою деятельность 4 сентября 2002 года, отчеты о прибылях и убытках, движении денежных средств и изменениях в собственном капитале за период, закончившийся 31 декабря 2002 года, не являются достаточным основанием для сравнения показателей.

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.

Валюта отчетности - Денежной единицей, используемой при составлении данной финансовой отчетности, является доллар США.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Принципы консолидации - Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность дочерних предприятий, контрольный пакет акций которых принадлежит Группе. Все существенные операции между дочерними предприятиями Группы и соответствующие остатки в расчетах были исключены из консолидированной отчетности. Доля собственности Компании и процент голосующих акций, контролируемых Группой, в значительных предприятиях Группы по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. представлены в Примечании 1.

Приобретенные предприятия учитывались по методу покупки. Предприятия, приобретенные или проданные в течение года, включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты приобретения или до даты продажи, соответственно. Собственный капитал и доля миноритарных акционеров в чистой прибыли приведены отдельно в балансе и отчете о прибылях и убытках, соответственно.

Инвестиции в неконсолидированные дочерие и ассоциированные предприятия - Вложения в предприятия, в которых Группа владеет более чем 20% акционерного капитала, но не имеет возможности или намерения контролировать или оказывать существенное влияние на их финансовую и операционную политику, или неконсолидация таких предприятий не приводит к существенному влиянию на финансовую отчетность Группы в целом, или Группа намерена перепродать такие инвестиции в ближайшем будущем, а также инвестиции в предприятия, в которых Группа владеет менее чем 20% акционерного капитала, отражаются по справедливой или приближенной к ней стоимости, либо по стоимости приобретения, если справедливую стоимость инвестиций невозможно определить. Руководство периодически производит оценку балансовой стоимости таких инвестиций и, в случае необходимости, создает резервы под обесценение.

Признание и оценка финансовых инструментов - Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает «обычные» приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате совершения сделки.

Финансовые активы и обязательства отражаются по первоначальной стоимости, которая соответствует справедливой стоимости возмещения, соответственно, уплаченного или полученного, с учетом или за вычетом всех понесенных операционных издержек, соответственно. Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей переоценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

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

Уставный капитал - Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются по первоначальной стоимости. Прибыль 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. Привилегированные акции, не подлежащие выкупу или выкупаемые в случае события, наступление которого маловероятно, классифицируются как собственный капитал.

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

Пенсионные обязательства - Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента 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 финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуются выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Операции в иностранной валюте - Операции, выраженные в денежных единицах, не являющихся долларом США, первоначально отражаются по курсу на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в таких денежных единицах, затем пересчитываются по курсу на дату составления баланса. Прибыли и убытки от пересчета включаются в чистую прибыль и убыток за соответствующий период.

Обменный курс - Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении финансовой отчетности:

	31 декабря 2003 года	31 декабря 2002 года
Доллар США/рубли	0.03395	0.0315

Зачет финансовых активов и обязательств - Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в 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.

Признание выручки - Выручка признается, если существует возможность получения предприятием экономической выгоды от сделки, причем эта выгода может быть достоверно измерена. Выручка отражается без учета НДС.

Реализация недвижимости - Выручка от реализации недвижимости признается в момент перехода права собственности покупателю.

Признание доходов и расходов - Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках по принципу начисления. Просроченные проценты и/или проценты, получение которых, по мнению руководства, сомнительно, не включаются в состав процентных доходов. Процентный доход включает купонный доход, полученный по ценным бумагам с фиксированным доходом. Комиссии и прочие доходы признаются по завершении соответствующих операций и при условии, что величина доходов надлежащим образом определена. Непроцентные расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в момент совершения операции, за исключением расходов, понесенных в результате приобретения инвестиций, которые включаются в стоимость инвестиций, а также расходов по реализации инвестиций, которые вычитаются из доходов от реализации.

Основные средства - Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В капитализированную 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 техническое обслуживание, не удовлетворяющие указанному критерию капитализации, отражаются в отчете 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. Осуществляется регулярная проверка счета незавершенного строительства, с тем чтобы определить, достоверно ли отражена его балансовая стоимость и отражен ли соответствующий резерв под снижение стоимости.

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:

Машины, мебель и офисное оборудование	20%
---------------------------------------	-----

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 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, относится в качестве расхода на счет прибылей и убытков за год, в котором она возникла.

Земельные участки под застройкой - Земельные участки под застройкой представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство. После того, как строительство на таких земельных участках будет завершено, руководство Группы намеревается использовать эти объекты как инвестиции в недвижимость. При этом их учет будет вестись в соответствии с МСФО № 40 «Инвестиции в недвижимость». До завершения строительства применяются МСФО № 16 «Основные средства». Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, 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 под застройкой 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 собственный капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в отчете о прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в 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.

Земельные участки для перепродажи - Земельные участки для перепродажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства. Земельные участки для перепродажи отражаются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или цене возможной реализации.

Инвестиции в недвижимость - Инвестиции в недвижимость представлены зданием, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, которые уже были признаны в учете, 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 фактическим затратам для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

Офисное здание	2.5%
----------------	------

Инвестиционные ценные бумаги в наличии для продажи - Ценные бумаги в наличии для продажи представляют собой инвестиции в акции, которые предполагается удерживать в течение неопределенного периода времени. Такие ценные бумаги первоначально отражаются по цене приобретения, которая приблизительно равна справедливой стоимости уплаченного возмещения. В последующем бумаги оцениваются по справедливой стоимости с отнесением результата переоценки на счет прибылей и убытков. Для определения справедливой стоимости ценных бумаг в наличии для продажи Группа использует рыночные котировки. Если таковые отсутствуют, используются оценки руководства. Ценные бумаги, которые не обращаются на рынке, отражаются по себестоимости за вычетом резерва под обесценение, если другие подходящие и действенные методы обоснованного расчета справедливой стоимости отсутствуют.

Договоры на строительство - Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов 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, оговоренную в договоре, плюс недостатки в работе подрядчика, требования и премии, 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. Ожидаемый убыток по договору на строительство сразу же признается в составе расходов.

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

Дебиторская и прочая задолженность - Дебиторская и прочая задолженность отражается по цене возможной реализации после вычета резервов по сомнительной задолженности.

Денежные средства и их эквиваленты - Денежные средства включают денежные средства в кассе, а также средства на текущих счетах в банке. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные инвестиции, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Банковские кредиты - Все кредиты первоначально отражаются в размере поступлений по ним за вычетом прямых затрат на их получение. После первоначального признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с учетом любого дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

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 займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Кредиторская и прочая задолженность - Кредиторская и прочая задолженность отражается по первоначальной стоимости.

Налог на добавленную стоимость при приобретении и при реализации - Налог на добавленную стоимость (НДС) при реализации подлежит уплате налоговым органам в момент получения оплаты от заказчиков. Суммы НДС, уплаченные при приобретении

товаров и услуг, предъявляются к вычету в счет НДС, полученного при реализации, в момент оплаты приобретенных товаров и услуг. Налоговые органы разрешают такие зачеты при расчетах по НДС. НДС в отношении операций купли-продажи, расчет по которым не был завершен на дату баланса, отражается в балансе развернуто отдельными суммами как текущие активы и обязательства. Если в отношении дебиторской задолженности, признанной сомнительной, был создан резерв, то этот резерв отражается в полном объеме по дебитору, включая сумму НДС. Соответствующее отложенное обязательство по НДС продолжает признаваться в бухгалтерском учете до тех пор, пока дебиторская задолженность не погашена или не списана в порядке, предусмотренном российскими правилами бухгалтерского учета.

Операционная аренда - Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа в качестве арендатора - Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

Группа в качестве арендодателя - Группа отражает средства, переданные в операционную аренду, в бухгалтерских балансах в соответствии с характером таких средств. Доход от операционной аренды признается в отчете о прибылях и убытках на равномерной основе на протяжении срока аренды в качестве прочего операционного дохода. Совокупная стоимость льгот, предоставляемых арендаторам, признается в учете как снижение дохода от аренды в течение срока аренды на равномерной основе. Первоначальные прямые затраты, осуществленные в целях получения дохода от операционной аренды, признаются как расходы в отчете о прибылях и убытках в периоде, в котором они были понесены.

Налог на прибыль - Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Кипра. 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 такие 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 обязательства принимаются к зачету, когда:

- группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- группа имеет намерение произвести расчет взаимозачетом или одновременно реализовать требование и погасить обязательство;
- отсроченные налоговые требования и отсроченные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом в будущем периоде, в котором ожидается погашение/возмещение отсроченных налоговых обязательств и требований.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе операционных расходов.

Реклассификации - В финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2002 года были произведены реклассификации для приведения ее в соответствие с формой представления отчетности на 31 декабря 2003 года.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ВЫЧЕТОМ НАКОПЛЕННОЙ АМОРТИЗАЦИИ

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Машины, мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Всего
Первоначальная стоимость			
На 31 декабря 2002 года	-	-	-
Поступления	114	1,491	1,605
На 31 декабря 2003 года	114	1,491	1,605
Накопленная амортизация			
На 31 декабря 2002 года	-	-	-
Начисление за год	10	-	10
На 1 декабря 2003 года	10	-	10
Чистая балансовая стоимость			
На 31 декабря 2002 года	-	-	-
На 31 декабря 2003 года	104	1,491	1,595

5. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

тыс. долл. США	
Первоначальная стоимость	
На 31 декабря 2002 года	17,200
Поступления	-
На 31 декабря 2003 года	17,200
Накопленная амортизация	
На 31 декабря 2002 года	-
Начисление за год	430
На 31 декабря 2003 года	430
Чистая балансовая стоимость	
На 31 декабря 2002 года	17,200
На 31 декабря 2003 года	16,770

Справедливая стоимость инвестиций Группы в недвижимость на 31 декабря 2003 и 2002 гг. была получена в результате оценки, проводившейся на 31 декабря 2003 года и 17 апреля 2003 года независимым оценщиком, и составила 25,500 тыс. долл. США и 21,654 долл. США, соответственно. В процессе оценки, которая была проведена в соответствии с Международными стандартами оценки, использовались рыночные данные о ценах продаж аналогичных объектов недвижимости.

Доход от сдачи недвижимости в аренду, полученный Группой от данной недвижимости, которая сдается на условиях операционной аренды, составил 3,266 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2003 года. За год, закончившийся 31 декабря 2003 года, прямые операционные расходы, связанные с данной недвижимостью, составили 720 тыс. долл. США.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2003 года земельные участки под застройкой, включая улучшения, представлены следующим образом:

	2003 тыс. долл. США
Земельные участки	33,900
Улучшения	10,514
Итого	44,414

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, с учетом имеющихся улучшений, но за вычетом понесенных затрат на создание инфраструктуры. Улучшения учитываются по первоначальной стоимости. Увеличение стоимости в результате переоценки составило 12,403 тыс. долл. США.

7. ЦЕННЫЕ БУМАГИ В НАЛИЧИИ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Ценные бумаги в наличии для продажи по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. представлены следующим образом:

	% участия	2003 тыс. долл. США	2002 тыс. долл. США
Обыкновенные акции ОАО «Гостиница "Новослободская"»	60,01%	21,596	20,127
Итого		21,596	20,127

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. справедливая стоимость обыкновенных акций учитывалась в оценке, произведенной независимым оценщиком. Руководство намеревается продать акции ОАО «Гостиница "Новослободская"» в краткосрочной перспективе.

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. акции ОАО «Гостиница "Новослободская"» использованы в качестве обеспечения по займу, полученному от Росбанка акционером. Руководство планирует погасить этот заем и освободить акции от обременения в 2004 году.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2003 года, Группа приобрела и продала обыкновенные акции ОАО «Гостиница "Звездная"». В результате данной операции был получен доход в размере 3,964 тыс. долл. США.

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	2003 тыс. долл. США	2002 тыс. долл. США
Рублевые счета в банках	11,497	2
Долларовые счета в банках	5,512	-
Итого	17,009	2

9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. уставный капитал Группы состоял из 1,790,000 обыкновенных акций, выпущенных и полностью оплаченных, с номинальной стоимостью 1,000 руб. Каждая. В соответствии со своим уставом Группа вправе выпустить дополнительные 5,000,000 обыкновенных акций номиналом 1,000 руб. Каждая для полного формирования объявленного уставного капитала.

Инвестиции в недвижимость и ценные бумаги в наличии для продажи на сумму 37,327 тыс. долл. США были получены от акционера в качестве вклада в уставный капитал.

Владельцы обыкновенных акций имеют право голоса, но эти акции не гарантируют получение дивидендов. Группа планирует придерживаться политики выплаты дивидендов, определяемых на основе финансовой отчетности, подготовленной согласно МСФО.

Двадцать четвертого декабря 2003 года акционеры Группы приняли решение о дополнительном выпуске 1,800,000 обыкновенных акций номиналом 1,000 руб. Каждая. Акции будут проданы по номиналу путем закрытого размещения.

10. 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 Международных стандартов финансовой отчетности. За годы, закончившиеся 31 декабря 2003 и 2002 гг., на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль, кроме прибыли по государственным ценным бумагам, составляла для юридических лиц 24% (7.5% для федеральных налогов и 16.5% для городских налогов). Ставка налога на процентные доходы по государственным ценным бумагам составляла 15% (для федеральных налогов).

Налоговые обязательства представлены следующим образом:

	2003	2002
Текущие обязательства по налогу на прибыль	517	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	3,836	-
Налоговые обязательства	4,353	-

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.

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 2003 и 2002 гг., 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 2003 и 2002 гг. Представлен следующим образом:

	2003	2002
Отложенные активы:		
Инвестиции в недвижимость	430	-
Основные средства	167	-
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	15	-
Итого отложенные активы	612	-
	2003	2002
Отложенные обязательства:		
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	3,713	-
Прочая дебиторская задолженность	479	-
Земельные участки	12,403	-
Итого отложенные обязательства	16,595	-
Чистые отложенные обязательства	(15,983)	-
Чистые отложенные обязательства по налогу на прибыль	(3,836)	-

Соотношение между расходами по уплате налогов и прибылью по бухгалтерскому учету за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года, представлено следующим образом:

	2003	2002
Прибыль/(убыток) до уплаты налога на прибыль	9,881	(155)
Установленная законом ставка налога	24%	24%
Налог по установленной ставке	2,371	(37)
Налоговый эффект от постоянных разниц	(793)	37
Расходы по налогу на прибыль	1,578	-
Расходы по налогу на прибыль		
Отложенные расходы по налогу на прибыль	859	-
Текущие расходы по налогу на прибыль	719	-
Расходы по налогу на прибыль	1,578	-

Обязательства по отложенному налогу на прибыль	2003	2002
На начало периода	-	-
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	859	-
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на собственный капитал	2,977	-
На конец периода	<u>3,836</u>	<u>-</u>

11. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ БАНКОВ

Долгосрочная задолженность по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. Представлена следующим образом:

	Процентная ставка	Дата погашения	2003 тыс. долл. США	2002 тыс. долл. США
Росбанк	13%	15 сентября 2005 года	25,000	-
Начисленные проценты			44	-
Итого			<u>25,044</u>	<u>-</u>

12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2003 и 2002 гг. Включала следующее:

	2003 тыс. долл. США	2002 тыс. долл. США
Кредиторская задолженность перед поставщиками товаров и услуг	5,235	-
Авансы полученные	617	-
Итого	<u>5,852</u>	<u>-</u>

13. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 тыс. долл. США	Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 тыс. долл. США
Плата за управленческие услуги	2,053	-
Амортизация объектов инвестиций и основных средств	440	-
Коммунальные услуги	276	-
Ремонт и техническое обслуживание	274	-
Брокерское вознаграждение	167	-
Плата за аудиторские и прочие консультационные услуги	115	-
Расходы на аренду	71	-
Реклама	28	-
Страхование	25	-
Налоги и отчисления с заработной платы	9	-
Налоги, кроме налога на прибыль	-	43
Прочие расходы	17	1
Итого	3,475	44

14. ЗАТРАТЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ, НЕТТО

Затраты на финансирование за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года представлены следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 тыс. долл. США	Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 тыс. долл. США
Процентные доходы	228	-
Процентные расходы	(921)	-
Итого	(693)	-

15. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

Прибыль, приходящаяся на одну акцию, за год, закончившийся 31 декабря 2003 года и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года составила соответственно 4.64 долл. США и 0 долл. США.

16. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны, в соответствии с определением, данным в МСФО № 24, являются контрагентами, представляющими собой:

(а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу, контролируются ею, 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 которой Группа оказывает существенное влияние, но которые не являются ни дочерними, ни совместными компаниями инвестора;

(с) частные лица, прямо или косвенно владеющие пакетами акций с правом голоса Группы, которые дают им возможность оказывать значительное влияние на деятельность Группы;

(д) 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 Группы, а также их ближайшие родственники;

(е) компании, значительные пакеты акций с правом голоса в которых принадлежат прямо или косвенно любому из лиц, описанному в пунктах (с) или (д), 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.

При рассмотрении каждой возможной связанной стороны, особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме. Операции Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. представлены следующим образом:

	2003		2002	
	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
Кредиторская задолженность перед поставщиками товаров	1,591	5,852	-	-
Авансы полученные	39	617	-	-
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	230	6,916	-	-
Долгосрочные кредиты банков	25,044	25,044	-	-
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	25	2,337	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	16,924	17,009	-	-

За год, закончившийся 31 декабря 2003 года, Группа получила кредиты от банка, являющегося связанной стороной, на общую сумму 25,977 тыс. долл. США и погасила кредиты на общую сумму 977 тыс. долл. США. Проценты, начисленные Группой в отношении кредитов, полученных от связанных сторон, составили 44 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2003 года.

В отчете о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года отражены следующие доходы и расходы, связанные с проведением операций со связанными сторонами:

	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года		Период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответ- ствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответ- ствии со статьями финансовой отчетности
Плата за управленческие услуги	(2,053)	(2,053)	-	-
Процентные расходы	(921)	(921)	-	-
Коммунальные услуги	(276)	(276)	-	-
Выручка по договорам на строительство	1,172	9,099	-	-
Продажа земельных участков	2,124	2,124	-	-

Операции со связанными сторонами, осуществленные за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, и за период с 4 сентября по 31 декабря 2002 года, и незавершенные на 31 декабря 2003 и 2002 гг., были проведены в ходе обычной деятельности и, в основном, на условиях, аналогичных условиям для проведения операций с третьими сторонами, и коммерческими условиями.

17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам - По состоянию на 31 декабря 2003 года у Группы не имелось существенных обязательств по капитальным затратам.

Операционная аренда - По состоянию на 31 декабря 2003 года будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды земельного участка под офисное здание представлены ниже.

	2003
Не более одного года	74
Более одного года, но не более пяти лет	296
Более пяти лет	370
Итого операционная аренда	740

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 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, установившейся в условиях нестабильного окружения, 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. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты не всегда четко изложены, и их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо штрафы и пени. Руководство провело оценку соответствующего риска, которому подвержена Группа, и считает, что сумма возможного риска за данный период не превышает 3,225 тыс. долл. США. Налоговые органы могут проводить проверку данных по налогообложению 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 2003 и 2002 гг. 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.

18. ПОСЛЕДУЮЩИЕ СОБЫТИЯ

Изменения в учетной политике

В 2004 году Группа приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость по справедливой стоимости и включать результат от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в отчет о прибылях и убытках в том периоде, когда такое изменение происходит. По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость были учтены по стоимости приобретения в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства».

В соответствии с МСФО № 8 «Чистая прибыль или убыток за период, фундаментальные ошибки и изменения в учетной политике», изменения в учетной политике применяются ретроспективно в целях улучшения отражения событий и сделок в финансовой отчетности, предоставления более уместной и более надежной информации. Группа приняла допустимый альтернативный подход учета, при котором все корректировки, связанные с изменением в учетной политике, отражаются в отчете о прибылях и убытках. Пропорциональная сравнительная информация пересчитывается как если бы новая учетная политика использовалась всегда, если это практически осуществимо.

ОАО «Открытые инвестиции»

В период между 19 и 26 июля 2004 года компании Мадерлейн Пропертиз Лимитед и ЗАО «Интеррос Эстейт» заключили ряд сделок по внесению в уставный капитал ОАО «Открытые инвестиции» около 17,291 тыс. долларов США.

Вложения, которые включали 13,609 тыс. долларов США в денежном выражении и долю 10.10% в ОАО «Гостиница «Новослободская»

В результате этого вложения ОАО «Открытые инвестиции» стало владельцем 100% голосующих акций «Новотель».

Акционер	Доля, %
ЗАО «Интеррос Эстейт»	4.85%
Мадерлейн Пропертиз Лимитед (Motherlane Properties Limited)	95.15%
Всего	100.00%

ОАО «Открытые инвестиции» планирует учредить акционерное общество в целях развития коммерческой части проекта «Сахаров Бизнес Плаза». Компания подписала Соглашение о намерениях и сроках с международным инвестором о принятии участия в Коммерческой части проекта «Сахаров Бизнес Плаза» в качестве со-инвестора.

По состоянию на 30 июля 2004 года Группа подписала договор залога, в соответствии с которым она заложила 100% своей доли в ООО «Павлово» в пользу Росбанка по договору о предоставлении Росбанком заемных средств.

По состоянию на 7 июля 2004 года ОАО «Открытые инвестиции» учредило ООО «Инвест Капитал» с целью вовлечения ее в новые проекты в обозримом будущем.

ОАО «Гостиница «Новослободская» (Центральная гостиница Новотель Москва)

12 августа 2004 года общим собранием акционеров ОАО «Гостиница «Новослободская» было принято решение об уменьшении уставного капитала ОАО «Гостиница «Новослободская» для отражения того факта, что Правительство города Москвы не внесло вклад в уставный капитал в качестве оплаты акций ОАО «Гостиница «Новослободская» ОАО «Гостиница «Новослободская» владеет приблизительно 80% недвижимого имущества гостиницы «Новотель». Оставшаяся часть в размере около 20% находится в собственности Правительства Москвы в лице Департамента государственного и муниципального имущества Москвы.

ОАО «Гостиница «Новослободская» и Правительство Москвы впоследствии приняли к соглашению, что Правительство Москвы внесет полностью свою долю недвижимого имущества гостиницы Новотель в ОАО «Гостиница «Новослободская» в обмен на 28.89% акций ОАО «Гостиница «Новослободская». ОАО «Открытые инвестиции», как единственный держатель акций ОАО «Гостиница «Новослободская», намерен дать разрешение ОАО «Гостиница «Новослободская» увеличить его уставный капитал и выпустить и передать Правительству Москвы посредством закрытой подписки количество акций, достаточное для того, чтобы сделать Правительство Москвы владельцем 29.89% общего количества акций ОАО «Гостиница «Новослободская», выпущенных в обращение в обмен на вклад Правительства Москвы его полной доли недвижимого имущества гостиницы Новотель в уставный капитал ОАО «Гостиница «Новослободская». Правительство Москвы находится в процессе внутреннего согласования, необходимого для завершения процесса передачи своей доли недвижимого имущества гостиницы Новотель в размере около 20% в уставный капитал ОАО «Гостиница «Новослободская».

19. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают операционные и кредитные риски, а также риск изменения процентных ставок и курсов валют. Описание политики управления указанными рисками Компании/Группы приведено далее.

Операционный риск - В целях снижения операционного риска в Компании введены процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку сметы капитальных и эксплуатационных расходов, процедуры по отбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требованиям, процедуры разработки проектов строительства, системы контроля и правила контроля за денежными средствами, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого, Компания учредила инвестиционный комитет («Инвестиционный комитет»), отвечающий за принятие решений об инвестициях, и бюджетную комиссию («Бюджетная комиссия»), отвечающую за осуществление контроля за процессом составления сметы капиталовложений и операционных расходов Компании, зависимых компаний и отдельных проектов.

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.

Компания устанавливает уровень своего кредитного риска за счет определения максимальной суммы риска в отношении одного заемщика или группы заемщиков. До заключения крупных сделок Компания проводит предынвестиционный анализ, включающий проверку финансового состояния и кредитоспособности контрагента, его опыт деятельности, профессиональную компетенцию и репутацию в области взаимодействия. Компания также получает экспертное заключение внутреннего специалиста или (в зависимости от обстоятельств) независимого консультанта по вопросам действительности и законности договоров и других важных документов, оформляемых в связи с планируемой операцией. Общая сумма кредитного риска по отношению к конкретному контрагенту/клиенту или группе клиентов, установленная Инвестиционным комитетом, анализируется на регулярной (ежеквартальной) основе и подлежит одобрению со стороны Инвестиционного комитета.

Основными контрагентами/клиентами Группы являются подрядчики, покупатели/продавцы объектов права собственности, арендаторы и банки. Компания выработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска по каждой группе клиентов.

Подрядчики: Уставленная процедура выбора поставщика услуг включает проведение полного анализа всех предложений, проводимого, при необходимости, при содействии консультантов. Квалификация подрядчиков анализируется исходя из их опыта реализации аналогичных проектов и их финансового положения. Кроме того, Компания стремится использовать дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая вклады на ответственном хранении, гарантии выполнения работ, выданные ведущими банками, привлечение профессиональных консультантов, обеспечивающих контроль качества и технический надзор.

Покупатели/продавцы собственности: Обычным требованием, предъявляемым каждому потенциальному покупателю/продавцу, является предоставление финансовых гарантий (банковских гарантий, аккредитивов или аналогичных банковских инструментов) или осуществление контрагентом полной предоплаты.

Арендаторы: Компания проводит анализ финансового состояния арендаторов. Договоры с арендаторами включают договора о вкладах на ответственном хранении, размер которых равен арендным платежам за период от 1 до 6 месяцев, что обеспечивает покрытие расходов и получение запланированной прибыли при повторном маркетинге.

Банки и финансовые учреждения: Компания проводит процедуру анализа финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для

подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет определяет максимальный совокупный размер кредитного риска в отношении банков и финансовых учреждений, который анализируется на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

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

Компания 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. В настоящий момент Группа использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящимися в обращении долговых инструментов. Даже если согласно российскому законодательству какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Группа устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа.

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, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

20. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В течение года, закончившегося 31 декабря 2003 года, Компания приобрела 100% выпущенных акций ООО «Павлово» и компании Growth Technologies (Russia) Limited за денежное вознаграждение в размере 31,384 тыс. долл. США и 5 тыс. долл. США соответственно. Данная операция была учтена по методу покупки.

На дату приобретения:

	ООО «Павлово» тыс. долл. США	Growth Technologies (Russia) Limited тыс. долл. США
Приобретенные чистые активы:		
Земельные участки	31,384	-
Прочие активы	-	5
	<u>31,384</u>	<u>5</u>
Деловая репутация	-	-
Итого размер вознаграждения	31,384	5
Выплаченное в виде денежных средств	31,384	5
Чистые денежные выплаты в связи с приобретением:		
Вознаграждение в виде денежных средств	31,384	5
Приобретенные средства в банках и денежные средства в кассе	-	-
	<u>31,384</u>	<u>5</u>

За период от даты приобретения до отчетной даты выручка ООО «Павлово» составила 11,223 тыс. долл. США, а прибыль до налогообложения 3,838 тыс. долл. США.

21. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Приведенные ниже данные о расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов соответствуют требованиям МСФО № 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и предоставление информации» и МСФО № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Справедливая стоимость определяется как стоимость, по которой финансовый инструмент может быть приобретен при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи. В связи с отсутствием на данный момент рынка для большей части финансовых инструментов Группы, для определения их справедливой стоимости необходимо прибегать к оценке, учитывающей экономические условия и специфические риски, связанные с конкретным инструментом. Представленные оценки могут не отражать суммы, которые Группа смогла бы получить при фактической реализации имеющегося у него пакета тех или иных финансовых инструментов.

По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. Группой использовались следующие методы и допущения при расчете справедливой стоимости каждого типа финансовых инструментов, для которых это представляется возможным:

Денежные средства и их эквиваленты - Для данных краткосрочных финансовых инструментов балансовая стоимость в достаточной степени отражает их справедливую стоимость.

Дебиторская и прочая задолженность - По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. балансовая стоимость дебиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

Инвестиции в недвижимость - По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. справедливая стоимость инвестиций в недвижимость составила 25,500 тыс. долл. США и 21,654 тыс. долл. США, соответственно.

Ценные бумаги в наличии для продажи - По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. ценные бумаги в наличии для продажи отражены по стоимости приобретения, которая приблизительно равна справедливой стоимости и составляет 21,596 тыс. долл. США и 20,127 тыс. долл. США, соответственно. Справедливая стоимость ценных бумаг в наличии для продажи определялась для условий активного рынка в отношении ценных бумаг, находящихся в обращении на биржевом или внебиржевом рынке. Справедливая стоимость ценных бумаг, не обращающихся на рынке, определялась на основании доли в сумме капитала компании-эмитента. Если таковые отсутствуют, используются оценки руководства. Ценные бумаги, которые не обращаются на рынке и не имеют фиксированных сроков погашения, отражаются по себестоимости за вычетом резерва под обесценение, если другие подходящие и действенные методы обоснованного расчета справедливой стоимости отсутствуют.

Долгосрочные кредиты банков - По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. балансовая стоимость долгосрочных кредитов, полученных от банков, представляет собой разумную оценку их справедливой стоимости.

Кредиторская и прочая задолженность - По состоянию на 31 декабря 2003 и 2002 гг. балансовая стоимость кредиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

**Приложение №5 - консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2004 года**

**ОАО «ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ»
и дочерние предприятия**

Независимое аудиторское заключение
Консолидированная финансовая
отчетность
Год, закончившийся 31 декабря 2004 года

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	1
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА:	
Консолидированный баланс	2-3
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	4-5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6-7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8-10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-46

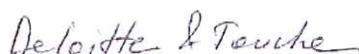
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «Открытые инвестиции»

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемого консолидированного баланса ОАО «Открытые инвестиции» и его дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2004 года и соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2004 год. Ответственность за подготовку прилагаемой финансовой отчетности несет руководство Группы. Наша обязанность заключается в том, чтобы высказать мнение о достоверности указанной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. В соответствии с этими стандартами аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал выборочную проверку первичных документов, подтверждающих цифры и примечания к финансовой отчетности. Наша работа также состояла в том, чтобы оценить используемые принципы бухгалтерского учета и значительные допущения, сделанные руководством, а также общее представление финансовой отчетности. Мы считаем, что проделанная нами работа дает достаточные основания для нашего заключения.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность достоверно отражает во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2004 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



18 мая 2005 года

Аудит • Налоги • Консалтинг • Корпоративные финансы •

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА


				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
АКТИВЫ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Основные средства, за вычетом накопленной амортизации	4	49,510	1,595	1,595
Гудвилл	24	633	-	-
Инвестиции в недвижимость	5	28,000	16,770	25,500
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	6	67,327	44,414	44,414
		<u>145,470</u>	<u>62,779</u>	<u>71,509</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	12	469	-	-
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Земельные участки для перепродажи		34,076	7,847	7,847
Товарно-материальные запасы		410	22	22
Авансы уплаченные	20	4,902	519	519
Налог на добавленную стоимость к возмещению		12,576	3,786	3,786
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	20	3,854	2,337	2,337
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков		661	-	-
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов		1,051	193	193
Ценные бумаги в наличии для продажи	7	-	21,596	21,596
Предоставленные займы	8	8,480	340	340
Денежные средства и их эквиваленты	9,20	58,358	17,009	17,009
		<u>114,368</u>	<u>53,649</u>	<u>53,649</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>260,307</u>	<u>116,428</u>	<u>125,158</u>
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ:				
Акционерный капитал	10	119,797	56,636	56,636
Добавочный капитал	11	19,024	-	-
Фонд переоценки		23,247	9,426	9,426
Нераспределенная прибыль		20,482	8,148	14,783
		<u>182,550</u>	<u>74,210</u>	<u>80,845</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	12	12,801	3,836	5,931
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочные кредиты и займы	13,20	26,321	25,000	25,000
		<u>26,321</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА**

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам	14,20	574	44	44
Кредиторская задолженность по основной деятельности	15,20	10,226	5,852	5,852
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы		375	46	46
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		643	7	7
Текущие обязательства по налогу на прибыль	12	231	517	517
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	20	26,586	6,916	6,916
		<u>38,635</u>	<u>13,382</u>	<u>13,382</u>
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>260,307</u>	<u>116,428</u>	<u>125,158</u>

С. В. Бачин


Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл.	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл.	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. (пересчитано)
ВЫРУЧКА					
Доход от аренды недвижимости	5	3,162	3,266	3,162	3,266
Прочие доходы от аренды		187	-	187	-
Продажа земельных участков	20	734	2,124	734	2,124
Выручка по договорам на строительство	20	32,344	9,099	32,344	9,099
Прочие доходы		313	-	313	-
		36,740	14,489	36,740	14,489
СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ					
Себестоимость проданных земельных участков		(734)	(2,124)	(734)	(2,124)
Себестоимость по договорам на строительство		(17,401)	(4,494)	(17,401)	(4,494)
		(18,135)	(6,618)	(18,135)	(6,618)
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		18,605	7,871	18,605	7,871
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	16,20	(6,037)	(3,475)	(6,037)	(3,475)
ПРИБЫЛЬ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		12,568	4,396	12,568	4,396
Финансовые расходы, нетто	17,20	(3,056)	(693)	(3,056)	(693)
Прибыль от переоценки инвестиций в недвижимость		2,500	-	2,500	3,846
Доходы по ценным бумагам в наличии для продажи	7	-	3,964	-	3,964
Чистая прибыль по операциям в иностранной валюте		743	2,076	743	2,076
Прочие доходы		85	252	85	252
Прочие расходы		(1,048)	(114)	(1,048)	(114)
		(776)	5,485	(776)	9,331

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ И ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ		11,792	9,881	11,792	13,727
Кумулятивный эффект изменения в учетной политике		8,730	-	-	-
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ		20,522	9,881	11,792	13,727
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ (включая эффект изменения в учетной политике)	10	(6,530)	(1,578)	(4,435)	(2,501)
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ		13,992	8,303	7,357	11,226
ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долларах США (базовая и разводненная)	18	6.64	4.64	3.49	6.27

С. В. Бачин

 Генеральный директор
 ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

тыс. долл. США	Примечания	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Всего собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2002 года		56,636	-	-	(155)	56,481
Чистая прибыль		-	-	-	8,303	8,303
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 2,977 тыс. долл. США)		-	-	9,426	-	9,426
Остаток на 31 декабря 2003 года		56,636	-	9,426	8,148	74,210
Увеличение акционерного капитала	10, 11	63,161	19,024	-	-	82,185
Чистая прибыль		-	-	-	13,992	13,992
Объявленные дивиденды	10	-	-	-	(1,864)	(1,864)
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 4,430 тыс. долл. США)		-	-	14,027	-	14,027
Переоценка выбывших основных средств (за вычетом налога на прибыль в сумме 65 тыс. долл. США)		-	-	(206)	206	-
Остаток на 31 декабря 2004 года		119,797	19,024	23,247	20,482	182,550

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).

тыс. долл. США	Примечания	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки	Нераспределенная прибыль	Всего собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2002 года		56,636	-	-	3,557	60,193
Чистая прибыль		-	-	-	11,226	11,226
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 2,977 тыс. долл. США)		-	-	9,426	-	9,426
Остаток на 31 декабря 2003 года		56,636	-	9,426	14,783	80,845
Увеличение акционерного капитала	10, 11	63,161	19,024	-	-	82,185
Чистая прибыль		-	-	-	7,357	7,357
Объявленные дивиденды	10	-	-	-	(1,864)	(1,864)
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 4,430 тыс. долл. США)		-	-	14,027	-	14,027
Переоценка выбывших основных средств (за вычетом налога на прибыль в сумме 65 тыс. долл. США)		-	-	(206)	206	-
Остаток на 31 декабря 2004 года		119,797	19,024	23,247	20,482	182,550

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 - 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3). Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3). Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		20,522	9,881	11,792	13,727
Корректировки:					
Амортизация		40	440	40	440
Прибыль от реализации ценных бумаг в наличии для продажи		-	(3,964)	-	(3,964)
Чистое изменение начисленных процентов		(44)	44	(44)	44
Переоценка инвестиций в недвижимость		(11,230)	-	(2,500)	(3,846)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		9,288	6,401	9,288	6,401
Увеличение товарно-материальных запасов		(55)	(22)	(55)	(22)
Увеличение дебиторской задолженности по договорам на строительство		(1,517)	(2,337)	(1,517)	(2,337)
Увеличение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов		(73)	(528)	(73)	(528)
Уменьшение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков		78	-	78	-
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению		(8,619)	(3,786)	(8,619)	(3,786)
Увеличение авансов выданных (Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности		(3,938)	(519)	(3,938)	(519)
(Уменьшение) /увеличение прочей кредиторской задолженности и начисленных расходов		(8,505)	5,852	(8,505)	5,852
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство		(352)	46	(352)	46
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство		19,670	6,916	19,670	6,916
Увеличение/(уменьшение) прочих налоговых обязательств		20	(36)	20	(36)

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

			Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчи- тано)	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчи- тано)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		5,997	11,987	5,997
Налог на прибыль уплаченный		(2,281)	(202)	(2,281)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		3,717	11,785	3,717
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:				
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом выплаченных/(полученных) денежных средств	24	21,387	(31,389)	21,387
Приобретение основных средств		(9,713)	(1,605)	(9,713)
Земельные участки и улучшения		(20,686)	(8,474)	(20,686)
Выданные займы		(8,857)	(1,199)	(8,857)
Поступления от погашения выданных займов		1,073	20,394	1,073
Приобретение ценных бумаг в наличии		-	(848)	-
Поступления от выбытия ценных бумаг в наличии для продажи		-	4,812	-
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(16,796)	(18,309)	(16,796)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:				
Поступления от увеличения акционерного капитала		82,185	-	82,185
Дивиденды уплаченные		(1,864)	-	(1,864)
Полученные кредиты и займы		5,000	25,977	5,000
Погашенные кредиты и займы		(30,000)	(977)	(30,000)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		55,321	25,000	55,321

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

			Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).
Приме- чания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчи- тано)	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчи- тано)
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	(893)	(1,469)	(893)	(1,496)
ЧИСТОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ	41,349	17,007	41,349	17,007
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года	9 17,009	2	17,009	2
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года	9 58,358	17,009	58,358	17,009

Сумма процентов, уплаченных и полученных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2004 г., составила соответственно 3,346 тыс. долл. США и 364 тыс. долл. США.

Сумма процентов, уплаченных и полученных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2003 г., составила соответственно 877 тыс. долл. США и 228 тыс. долл. США.

Сергей В. Бачин


Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «Открытые инвестиции» (далее – «Компания») расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была учреждена в Москве, 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.

С 13 февраля 2004 года акции Компании были включены под кодом «OIVS» в листинг категории «В» Российской торговой системы.

В 2004 году Компания начала реализацию программы глобальных депозитарных расписок. Эмиссия депозитарных расписок периодически осуществляется Банком Нью-Йорка, выполняющим функцию депозитария. Каждая депозитарная расписка представляет долю участия в одной восьмой (1/8) части обыкновенных акций Компании.

Компания является материнской компанией группы предприятий (далее – «группа»), консолидированных в данной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2004 года.

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Доля участия на 31 декабря 2003 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»	«Павлово»	Осуществление инвестиций, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»	100%	100%	Россия
ЗПИФ «Новый дом» («Новый дом»), действующий под управлением ООО «Управляющая компания Росбанка»	«Павлово» и другие проекты Группы в области жилого строительства	Инвестиции в проект «Павлово» и другие проекты Группы в области жилого строительства	100%	-	Россия
ООО «Павлово подворье»	«Павлово подворье»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	-	Россия

ООО «Строй Инвест Групп»	«Павлово-2»	«Павлово подворье» Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	-	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахарова Бизнес Плаза»	100%	-	Россия
ООО «Банк Тауэр»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец здания «Росбанка»	100%	-	Россия
ООО «Сахаров Офис Парк»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец коммерческой части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	-	Россия
ООО «Инвест Проект Групп»	Офисный центр класса «А»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	-	Россия
ООО «Парк Плаза»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Эстейт Менеджмент»	Проект Группы	Строительство, продажа и управление активами будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «ОИ- Управляющая компания»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Эксподом»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	-	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Строительные проекты Группы	Технический контроль и руководство строительством	100%	-	Россия

ООО «Инвест Капитал»	Проекты Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Открытые инвестиции Санкт-Петербург»	Проекты Группы в Санкт-Петербурге	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге	100%	-	Россия
ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ОАО «Гостиница Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	-	Россия

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Офисный центр «Мейерхольд»

Центр расположен на улице Новослободская и представляет собой 8-этажное здание класса «А», построенное в декабре 2000 года, и являющееся частью комплекса смешанного назначения, включающего офисные помещения, гостиницу («Новотель») и театр (им. Всеволода Мейерхольда).

Права собственности на здание были переданы Группе в декабре 2002 года. Земельный участок используется на правах аренды сроком на десять лет.

ОАО «Гостиница Новослободская» (гостиница «Новотель Москва-Центр»)

Трехзвездочная гостиница, находящаяся в управлении ООО «РАШЕН МЕНЕДЖМЕНТ ОТЕЛЬ КАМПАНИ» (ООО Russian Management Hotel Company) (дочернее предприятие группы Accor) и функционирующая под маркой Новотель, представляет собой восемнадцатизэтажное здание. Она открылась в сентябре 2002 года на улице Новослободской и примыкает к зданию Центра Мейерхольда.

ОАО «Гостиница Новослободская» принадлежит приблизительно 80% помещений гостиницы «Новотель Москва-Центр». Остальные примерно 20% помещений гостиницы «Новотель» находятся в собственности Правительства Москвы в лице департамента государственного и муниципального имущества Правительства Москвы (далее – «Правительство Москвы»). Компания, являясь единственным акционером ОАО «Гостиница Новослободская», планирует увеличить уставный капитал ОАО «Гостиница Новослободская» и выпустить новые акции для Правительства Москвы, размещаемые посредством закрытой подписки.

Коттеджный поселок «Павлово»

Коттеджный поселок «Павлово» (далее – «Павлово») расположен на расстоянии 14 км от МКАД в 4 км от магистрали и занимает около 70 га. По состоянию на 31 декабря 2004 г. стоимость улучшений земельного участка составила 17 млн. долл. США. Проект предусматривает строительство около 214 отдельных домов на одну семью класса «люкс».

Генеральным подрядчиком по проекту выступает ООО «Саутбрук». За строительство инфраструктуры (прокладка водопроводных и канализационных труб и т.д.) отвечает ООО ММГ-М, российский подрядчик.

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Число участков, относящихся к заключенным договорам на строительство	58% от общего числа (124 участка из 214)	22% от общего числа (47 участков из 214)
Общая стоимость заключенных договоров на строительство (на 31 декабря 2004 и 2003 гг.)	111,885 тыс. долл. США	37,573 тыс. долл. США
Денежные средства, полученные по договорам на строительство (на 31 декабря 2004 и 2003 гг.)	67,033 тыс. долл. США	15,803 тыс. долл. США
	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года
Сумма, указанная в качестве кредиторской задолженности по договорам на строительство	26,586 тыс. долл. США	6,916 тыс. долл. США
Сумма, указанная в качестве дохода по договорам на строительство	32,344 тыс. долл. США	9,099 тыс. долл. США

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» (далее – «Павлово-2») планируется как продолжение существующего проекта «Павлово» и будет расположен на прилегающей по отделенной от него территории. По состоянию на апрель 2005 года Группа владела правами собственности на 41 га земли, включая участки как сельскохозяйственного, так и промышленного назначения. В настоящее время Группа приобретает дополнительные земельные участки и осуществляет подготовку имеющейся территории к строительству «Павлово-2». Проект предусматривает строительство более 150 коттеджей. Строительство «Павлово-2» может начаться еще до момента завершения проекта «Павлово».

«Павлово подворье»

Проект «Павлово подворье» предполагает строительство торгово-развлекательного центра на участке площадью 15 га в непосредственной близости от «Павлово» и «Павлово-2», включающего несколько магазинов, ресторанов и развлекательных центров. В рамках проекта «Павлово подворье» также, возможно, будут созданы объекты инфраструктуры в коттеджных поселках «Павлово» и «Павлово-2».

«Сахарови Бизнес Плаза»

Проект «Сахарова Бизнес Плаза» предусматривает строительство международного офисного комплекса класса «А» в центре Москвы по адресу: Проспект академика Сахарова, д. 30. Предполагается, что офисный комплекс будет включать Коммерческую часть, состоящую из двух офисных зданий, предназначенных для сдачи в коммерческую аренду, нового 27-этажного здания головного офиса «Росбанка» (далее – «Здание Росбанка») и подземного паркинга.

Проект строительства был начат в сентябре 2004 года. Генеральным подрядчиком является ООО «Саутбрук». В качестве субподрядчика, ответственного за производство подземных строительных работ выступает компания Soletanche (Франция).

Торгово-развлекательный центр имени А.И. Райкина

Центр расположен по адресу: ул. Череметьевская, д. 8.

В качестве соинвестора выступает Фонд А.И. Райкина, взнос которого состоит из прав аренды земельного участка сроком на 49 лет. Генеральным подрядчиком является компания Prumyslove stavitelstvi Brno, JSC (Чехия). Проект по строительству был начат в конце 2004 года.

Гостиничный и жилой комплекс в Сочи

5 ноября 2004 года Совет директоров одобрил участие Группы в строительстве гостиничного и жилого комплекса в городе Сочи.

Коттеджный поселок в Твери («Верхнее Зивидово»)

5 ноября 2004 года Совет директоров одобрил участие Группы в строительстве нового коттеджного поселка в Тверской области.

Управление Группой осуществлялось ООО «ОИ-Управляющая компания», согласно Договору с управляющей организацией от 25 декабря 2003 года. Данный договор, заключенный с ООО «ОИ-Управляющая компания», был расторгнут 29 декабря 2004 года, и с 1 января 2005 года Генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции» был назначен Сергей В. Бачин. С 1 января 2005 года ООО «ОИ-Управляющая компания» является проектной компанией, ответственной за реализацию будущих проектов в Тверской области.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. структура акционеров была представлена следующим образом:

Акционер	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTIERLANE PROPERTIES LIMITED)	58.48%	34.08%
Банк оф Нью-Йорк Интернэшнл Номиниз (THE BANK OF NEW YORK INTERNATIONAL NOMINEES) (номинальный акционер)	13.98%	-
СКАНДИНАВСКА ЭНПИЛЬДА БАНКЕН (SKANDINAVSKA ENSKILDA BANKEN AB) (номинальный акционер)	4.72%	-
БАРФИЛД НОМИНИЗ ЛИМИТЕД (BARFIELD NOMINEES LIMITED) (номинальный акционер)	3.06%	-
ЗАО «ИНТЕРПОС ЭСТЕЙТ»	2.98%	65.92%
ВОНТОБЕЛ ФАНДС СИКАВ (VONTOBEL FUNDS SICAV) (номинальный акционер)	2.72%	-
ПИКТЕТ ЭНД СИ (PICTET AND CIE) (номинальный акционер)	2.55%	-
ДЖИ ПИ МОРГАН ФЛЕМИНГ РАШН СЕКЬЮРИТИЗ (JP MORGAN FLEMING RUSSIAN SECURITIES PLS) (номинальный акционер)	2.35%	-
ПРОЧИЕ (номинальные акционеры)	9.16%	-
Итого	100.00%	100.00%

По состоянию на 31 декабря 2004 года в обязанности Совета директоров Группы (далее – «Совет»), состоящего из 7 членов, входило определение стратегии Группы и утверждение ее существенных операций. В состав Совета директоров вошли:

- Андрей Евгеньевич Бугров – управляющий директор «Интерроса» – председатель Совета директоров;
- Екатерина Михайловна Сальникова – директор по корпоративным структурам «Интерроса»;
- Дмитрий Русланович Костоев – заместитель финансового директора «Интерроса»;
- Ольга Валерьевна Войтович – генеральный директор ООО «Инвестиции +»;
- Евгений Григорьевич Ясин – профессор Государственного университета – Высшей школы экономики, директор Экспертного института, член совета директоров ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- Павел Михайлович Теплухин – президент Инвестиционной компании «Тройка-Диалог»;
- Петер Элам Хакансон – председатель Совета директоров компании East Capital Asset Management AB.

27 декабря 2004 года на внеочередном собрании акционеров в Устав Компании были внесены поправки об увеличении количественного состава Совета директоров до 9 человек и о расширении его полномочий, установившие, в частности, процедуру обязательного предварительного утверждения Советом любых действий по приобретению, учреждению или выбытию дочерних предприятий Компании. В состав нового Совета директоров вошли:

- Андрей Евгеньевич Бугров – управляющий директор «Интерроса» – председатель Совета директоров;
- Кирилл Юрьевич Паринков – заместитель генерального директора «Интерроса»;
- Екатерина Михайловна Сальникова – директор по корпоративным структурам «Интерроса»;
- Сергей Викторович Бачин – генеральный директор ОАО «Открытые инвестиции»;
- Дмитрий Русланович Костоев – заместитель финансового директора «Интерроса»;
- Ольга Валерьевна Войтович – генеральный директор ООО «Инвестиции +»;
- Евгений Григорьевич Ясин – профессор Государственного университета – Высшей школы экономики, директор Экспертного института, член совета директоров ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- Павел Михайлович Теплухин – президент Инвестиционной компании «Тройка-Диалог»;
- Петер Элам Хакансон – председатель Совета директоров компании East Capital Asset Management AB.

Общее количество сотрудников Группы на 31 декабря 2004 и 2003 гг. составляло соответственно 342 и 19 человек. По состоянию на 31 декабря 2003 г. общее количество сотрудников Группы вместе с сотрудниками ООО «ОИ-Управляющая компания», работниками дочерних предприятий и ОАО «Гостиница Новослободская» составляло 309 человек.

Данная финансовая отчетность была утверждена генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции» 18 мая 2005 года.

2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основы представления отчетности - Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Данная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное, за исключением показателей прибыли на одну акцию.

Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компания Growth Technologies (Russia) Limited ведет бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

Руководство Группы решило подготовить консолидированную финансовую отчетность в долларах США (базовая валюта) по следующим причинам:

- большая часть операций Группы номинирована и осуществляется в долларах США;
- благодаря характеру деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывается на долларах США;
- руководство Группы считает, что отчетность в долларах США будет лучше отражать экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

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.

Руководство рассматривает доллар США как валюту оценки показателей финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, и поэтому при переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется политикой перевода в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности № 21 (далее – «МСФО № 21»), «Влияние изменений валютных курсов», а также следующим подходом:

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- неденежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату приобретения актива или возникновения обязательства;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на день совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в отчете о прибылях и убытках как 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 27.7487 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2004 года и 29.4545 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2003 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2004 и 2003 гг. 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.

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

- оценка финансовых инструментов производилась в соответствии с МСФО № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» («МСФО № 39»);
- оценка земельных участков под застройкой производилась в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства» («МСФО № 16»);
- оценка инвестиций в недвижимость производилась в соответствии с МСФО № 40 «Инвестиции в недвижимость» («МСФО № 40»);

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.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Принципы консолидации - Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий), подготовленную за период до 31 декабря каждого года. Предприятие считается контролируемым Компанией, если руководство Компании имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности. Доля собственности Компании в ее значительных предприятиях по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. 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 его гудвилла. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. В последствии 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 отчете о прибылях и убытках и впоследствии не подлежит корректировке.

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

Инвестиции в неконсолидированные дочерние и зависимые предприятия - Вложения в предприятия, в которых Группа владеет более чем 20% акционерного капитала, но не имеет возможности или намерения контролировать или оказывать существенное влияние на их финансовую и операционную политику, или неконсолидация таких предприятий не приводит к существенному влиянию на финансовую отчетность Группы в целом, или Группа намерена перепродать такие инвестиции в ближайшем будущем, а также инвестиции в предприятия, в которых Группа владеет менее чем 20% акционерного капитала, отражаются по справедливой или приближенной к ней стоимости, либо по справедливой стоимости как ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи.

Признание и оценка финансовых инструментов - Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает «обычные» приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате совершения сделки.

Финансовые активы и обязательства отражаются по первоначальной стоимости, которая соответствует справедливой стоимости возмещения, соответственно, уплаченного или полученного, с учетом или за вычетом всех понесенных операционных издержек, соответственно. Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей оценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

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.

Акционерный капитал - Акционерный 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. Прибыль 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 за период, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, рассматриваются в качестве события после отчетной даты согласно МСФО № 10 «События после отчетной даты», и информация о них раскрывается соответствующим образом.

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

Операции в иностранной валюте - Операции, выраженные в денежных единицах, не являющихся долларом США, первоначально отражаются по курсу на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в таких денежных единицах, затем пересчитываются по курсу на дату составления отчетности. Прибыли и убытки от пересчета отражаются в отчете о прибылях и убытках за соответствующий период.

Обменный курс - Ниже приведены обменные курсы на конец периода, использованные Группой при составлении финансовой отчетности:

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Доллар США/рубль	0.03604	0.03395

Зачет финансовых активов и обязательств - Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намечается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

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

Признание доходов и расходов - Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках по принципу начисления. Просроченные проценты и/или проценты, получение которых, по мнению руководства, сомнительно, не включаются в состав процентных доходов. Процентный доход включает купонный доход, полученный по ценным бумагам с фиксированным доходом. Комиссии и прочие доходы признаются по завершении соответствующих операций и при условии, что величина доходов надлежащим образом определена. Непроцентные расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в момент совершения операции, за исключением расходов, понесенных в результате приобретения инвестиций, которые включаются в стоимость инвестиций, а также расходов по реализации инвестиций, которые вычитаются из доходов от реализации.

Основные средства - Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости 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 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 и сооружения	2,5%
Машины, мебель и офисное оборудование	20%

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 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 отчете о прибылях и убытках за год, в котором она возникла.

Земельные участки под застройкой - Земельные участки под застройкой представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство. После того, как строительство на таких земельных участках будет завершено, руководство Группы намеревается использовать эти объекты как инвестиции в недвижимость. При этом их учет будет вестись в соответствии с МСФО № 40 «Инвестиции в недвижимость». До завершения строительства применяется МСФО № 16 «Основные средства». Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, 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 под застройкой 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 собственный капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в отчете о

прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в 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 под застройкой земельного участка такой участок переходит в категорию земельных участков для перепродажи, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

Земельные участки для перепродажи - Земельные участки для перепродажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства. Земельные участки для перепродажи отражаются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или цене возможной реализации.

Инвестиции в недвижимость - Инвестиции в недвижимость представлены зданием, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, которые уже были признаны в учете, 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 фактическим затратам для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости (см. также далее *Изменения в учетной политике*).

Ценные бумаги в наличии для продажи - Ценные бумаги в наличии для продажи представляют собой инвестиции в акции, которые предполагается удерживать в течение неопределенного периода времени. Такие ценные бумаги первоначально отражаются по цене приобретения, которая приблизительно равна справедливой стоимости уплаченного возмещения. В последующем бумаги оцениваются по справедливой стоимости с отнесением результата переоценки на счет прибылей и убытков. Для определения справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, Группа использует рыночные котировки. Если таковые отсутствуют, используются данные независимой оценки и оценки руководства. Ценные бумаги, которые не обращаются на рынке, отражаются по себестоимости за вычетом резерва под обесценение, если другие подходящие и действенные методы обоснованного расчета справедливой стоимости отсутствуют.

Договора на строительство - Группа заключает со своими заказчиками договора на строительство домов 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 договора 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, оговоренную 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. Ожидаемый убыток по договору на строительство сразу же признается в составе расходов.

Товарно-материальные запасы - 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.

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.

Банковские кредиты - Все кредиты первоначально отражаются в размере поступлений по ним за вычетом прямых затрат на их получение. После первоначального признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с учетом любого дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

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 стоимости приобретения за вычетом резерва.

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

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.

Налог на добавленную стоимость при приобретении и при реализации - Налог на добавленную стоимость («НДС») при реализации подлежит уплате налоговым органам в момент получения оплаты от заказчиков. Суммы НДС, уплаченные при приобретении товаров и услуг, предъявляются к вычету в счет НДС, полученного при реализации, в момент оплаты приобретенных товаров и услуг. Налоговыми органами разрешается расчет по НДС взаимозачетом. НДС в отношении операций купли-продажи, расчет по которым не был

завершен на отчетную дату (отложенный НДС), отражается в балансе развернуто отдельными суммами как текущие активы и обязательства. Если в отношении дебиторской задолженности, признанной сомнительной, был создан резерв, то этот резерв отражается в полном объеме по дебитору, включая сумму НДС. Соответствующее отложенное обязательство по НДС продолжает признаваться в бухгалтерском учете до тех пор, пока дебиторская задолженность не погашена или не списана в порядке, предусмотренном российскими правилами бухгалтерского учета.

Операционная аренда – Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа в качестве арендатора – Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

Группа в качестве арендодателя – Группа отражает средства, переданные в операционную аренду, в бухгалтерских балансах в соответствии с характером таких средств. Доход от операционной аренды признается в отчете о прибылях и убытках на равномерной основе на протяжении срока аренды в качестве прочего операционного дохода. Совокупная стоимость льгот, предоставляемых арендаторам, признается в учете как снижение дохода от аренды в течение срока аренды на равномерной основе. Первоначальные прямые затраты, осуществленные в целях получения дохода от операционной аренды, признаются как расходы в отчете о прибылях и убытках в периоде, в котором они были понесены.

Налог на прибыль – Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Кипра. 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 обязательства принимаются к зачету, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- Группа имеет намерение произвести расчет взаимозачетом или одновременно реализовать требование и погасить обязательство;
- отсроченные налоговые требования и отсроченные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом в будущем периоде, в котором ожидается погашение/возмещение отсроченных налоговых обязательств и требований.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе операционных расходов.

Операционные и географические сегменты – для целей управления Группа осуществляет деятельность в трех основных сегментах: жилая недвижимость, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

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

Реклассификации - В финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2003 года и за год, закончившийся 31 декабря 2003 года были произведены реклассификации для приведения ее в соответствие с формой представления отчетности за текущий год.

Изменение в учетной политике - В 2004 году Группа приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость с использованием справедливой стоимости, включая доход от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в чистую прибыль или убыток за период, в котором они возникают. По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость учитывались по первоначальной стоимости и в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства».

В соответствии с МСФО № 8 «Чистая прибыль или убыток за период, фундаментальные ошибки и изменения в учетной политике» изменения, классифицируемые как изменения метода учета, применяются ретроспективно с целью улучшения отражения событий и операций, а также представления более значимой и достоверной информации. Группа решила применять допустимый альтернативный порядок учета, таким образом, все корректировки, необходимые в связи с изменением метода учета, относящиеся к предыдущим периодам, отражены как корректировка чистой прибыли или убытка за год, закончившийся 31 декабря 2004 года. Прогнозная сравнительная информация, представляющая данные, которые были бы получены, если бы новый метод учета использовался постоянно, представлена надлежащим образом.

По состоянию на 31 декабря 2003 года баланс Группы включает нераспределенную прибыль в размере 8,148 тыс. долл. США. В связи с корректировкой баланса по состоянию на 31 декабря 2003 года в связи с изменением метода учета сумма нераспределенной прибыли возросла на 6,635 тыс. долл. США.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ВЫЧЕТОМ НАКОПЛЕННОЙ АМОРТИЗАЦИИ

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Здания и сооружения	Машины, мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Всего
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2003 года	-	114	1,491	1,605
Приобретение дочерних предприятий	37,600	1,002	18	38,620
Поступления	-	171	9,542	9,713
На 31 декабря 2004 года	<u>37,600</u>	<u>1,287</u>	<u>11,051</u>	<u>49,938</u>
Накопленная амортизация				
На 31 декабря 2003 года	-	10	-	10
Приобретение дочерних предприятий	-	378	-	378
Начисление за период	-	40	-	40
На 31 декабря 2004 года	<u>-</u>	<u>428</u>	<u>-</u>	<u>428</u>
Чистая балансовая стоимость				
На 31 декабря 2003 года	<u>-</u>	<u>104</u>	<u>1,491</u>	<u>1,595</u>
На 31 декабря 2004 года	<u>37,600</u>	<u>859</u>	<u>11,051</u>	<u>49,510</u>

В состав незавершенного строительства включено, главным образом, строительство торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и инфраструктуры коттеджного поселка «Павлово».

По состоянию на 31 декабря 2004 года здание балансовой стоимостью 37,600 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Сбербанк РФ» (Примечание 13).

5. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2004 году Компания приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость с использованием справедливой стоимости, включая доход от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в чистую прибыль или убыток за период, в котором они возникают.

По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость учитывались по первоначальной стоимости и имели остаточную стоимость 16,770 тыс. долл. США и справедливую стоимость 25,500 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2004 года их справедливая стоимость составила 28,000 тыс. долл. США.

Справедливая стоимость инвестиций Группы в недвижимость на 31 декабря 2004 и 2003 гг. была получена в результате оценки, проводившейся на эти даты независимым оценщиком. Стоимость, полученная в результате оценки, была рассчитана на основе рыночных данных о ценах продаж аналогичных объектов недвижимости.

Доход от сдачи недвижимости в аренду, полученный Группой от данной недвижимости, которая сдается на условиях операционной аренды, составил 3,162 тыс. долл. США и 3,266 тыс. долл. США, соответственно, за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг. За годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., прямые операционные расходы, связанные с данной недвижимостью, составили 1,266 тыс. долл. США (включая налог на имущество в размере 387 тыс. долл. США) и 720 тыс. долл. США, соответственно.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. земельные участки под застройкой, включая улучшения, представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Земельные участки	50,120	33,900
Улучшения	17,207	10,514
Итого	67,327	44,414

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, с учетом имеющихся улучшений, но за вычетом понесенных затрат на создание этих улучшений. Улучшения учитываются по первоначальной стоимости.

7. ЦЕННЫЕ БУМАГИ В НАЛИЧИИ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Ценные бумаги в наличии для продажи по состоянию на 31 декабря 2003 года представлены следующим образом:

	% участия	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Обыкновенные акции ОАО «Гостиница Новослободская»	60.01%	21,596
Итого		21,596

По состоянию на 31 декабря 2003 года справедливая стоимость обыкновенных акций учитывалась на основе оценки, произведенной независимым оценщиком. В декабре 2004 года Группа приняла решение не продавать акции ОАО «Гостиница Новослободская» в краткосрочной перспективе. Финансовая отчетность ОАО «Гостиница Новослободская» была консолидирована в отчетность Группы, начиная с даты принятия решения (Примечание 24).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2003 года, Группа приобрела и продала обыкновенные акции ОАО «Гостиница Звездная». В результате данной операции был получен доход в размере 3,964 тыс. долл. США.

8. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. предоставленные займы представлены следующим образом:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Займы, предоставленные First London Sales Limited	6.0%	Долл. США	3,431	-
Займы, предоставленные ООО «ПИМ-Сервис»	3.5%	Руб.	2,728	-
Займы, предоставленные ООО «Веледниково»	3.0%	Руб.	199	172
Займы, предоставленные ООО «Девиз-2000»	2.0%	Руб.	154	94
Займы, предоставленные ООО «Строй Групп»	от 2.0% до 17.5%	Руб.	76	74
Простые векселя ООО «Колор авто-2000»	0%	Руб.	1,892	-
Итого			8,480	340

Займы, предоставленные First London Sales Limited, ООО «Строй Групп», ООО «Девиз-2000», ООО «Веледниково» и простые векселя ООО «Колор авто-2000» были погашены в полном объеме после отчетной даты. Все займы, за исключением займа, предоставленного First London Sales Limited, были предоставлены по указанным ставкам, поскольку кредитование осуществляется в рамках программ по приобретению частей проектов.

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Рублевые счета в банках	17,701	11,497
Долларовые счета в банках	10,193	5,512
Касса	6	-
Краткосрочные депозиты в банках	30,458	-
Итого	58,358	17,009

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. уставный капитал Группы состоял, соответственно, из 3,590,000 и 1,790,000 обыкновенных акций, выпущенных и полностью оплаченных, номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. В соответствии со своим Уставом Группа вправе выпустить дополнительные 5,000,000 обыкновенных акций номиналом 1,000 руб. 20 января 2005 года Компания зарегистрировала дополнительную эмиссию 1,800,000 акций в Федеральной службе по финансовым рынкам.

В период между 19 и 26 июля 2004 года компании МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED) и ЗАО «Интеррос Эстейт» внесли в капитал Компании около 17,291 тыс. долл. США в результате ряда операций (Примечание 21). Взнос, состоявший из денежных средств на сумму приблизительно 13,609 тыс. долл. США и 10.10% акций ОАО «Гостиница Новослободская», был осуществлен на основе дополнительного выпуска новых акций общим количеством 416,642 штук.

В ноябре 2004 года компания МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED) приобрела остальные 1,383,358 акций на сумму 1,383,358 тыс. руб.

В ноябре 2004 года Компания провела размещение по открытой подписке 1,383,358 обыкновенных акций, из которых до 1,383,358 штук в форме обыкновенных акций (далее – «Акции») и до 5,728,000 штук в форме глобальных депозитарных акций (ГДП), сертифицированных депозитарными расписками, каждая из которых представляет одну восьмую (1/8) часть одной Акции. Предложение включало размещение Акции в Российской Федерации, а также размещение Акции и глобальных депозитарных акций в рамках закрытого размещения за пределами Российской Федерации, США и ряда других стран. Выручка от размещения составила приблизительно 68.8 млн. долл. США. Чистая выручка от размещения, рассчитанная за вычетом оплаты услуг андеррайтеров и юридических расходов составила около 65 млн. долл. США.

Владельцы Акции и глобальных депозитарных акций обладают правом голоса, однако не имеют гарантий получения дивидендов. Группа производит расчет суммы выплачиваемых дивидендов на основании финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

По состоянию на 29 июня 2004 года Группа выплатила дивиденды за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, в размере 1,864 тыс. долл. США.

11. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Эмиссионный доход, полученный от выпуска акций	22,876	-
За вычетом услуг андеррайтеров	(3,349)	-
За вычетом расходов на юридические и консультационные услуги	(503)	-
Итого	19,024	-

12. 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 Международных стандартов финансовой отчетности. За годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль, кроме прибыли по государственным ценным бумагам, для юридических лиц составляла 24%: 5% (7.5% в 2003 г.) - федеральный бюджет и 19% (16.5% в 2003 г.) - городской бюджет. Ставка налога на процентные доходы по государственным ценным бумагам составляла 15% (федеральный бюджет).

Требования и обязательства по налогу на прибыль представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные налоговые требования	(469)	-	-
Текущие обязательства по налогу на прибыль	231	517	517
Отложенные налоговые обязательства	12,801	3,836	5,931
Чистые обязательства по налогу на прибыль	12,563	4,353	6,448

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.

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 2004 и 2003 гг., 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 2004 и 2003 гг. представлен следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные требования:			
Основные средства	3,685	167	167
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	586	15	15
Влияние пересчета активов, выраженных в иностранной валюте	3,495	-	-
Инвестиции в недвижимость	-	430	-
Итого отложенные требования	7,766	612	182

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные обязательства:			
Земельные участки	30,859	12,403	12,403
Инвестиции в недвижимость	11,230	-	8,300
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	17,062	3,713	3,713
Прочая дебиторская задолженность	-	479	479
Итого отложенные обязательства	59,151	16,595	24,895

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Чистые отложенные обязательства	(51,385)	(15,983)	(24,713)
Отложенные налоговые обязательства	(12,801)	(3,836)	(5,931)
Отложенные налоговые требования	469	-	-
Чистые отложенные налоговые обязательства	(12,332)	(3,836)	(5,931)

Соотношение между расходами по уплате налогов и прибылью по бухгалтерскому учету за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлено следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3) Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3) Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Прибыль до уплаты налога на прибыль	20,522	9,881	11,792	13,727
Установленная законом ставка налога	24%	24%	24%	24%
Налог по установленной ставке	4,925	2,371	2,830	3,294
Налог на дивиденды, полученные от дочернего предприятия, зарегистрированного на Кипре	1,800	-	1,800	-
Налоговый эффект от постоянных разниц	(195)	(793)	(195)	(793)
Расходы по налогу на прибыль	6,530	1,578	4,435	2,501
Расходы по налогу на прибыль				
Отложенные расходы по налогу на прибыль	4,535	859	2,440	1,782
Текущие расходы по налогу на прибыль	1,995	719	1,995	719
Расходы по налогу на прибыль	6,530	1,578	4,435	2,501

Отложенные налоговые обязательства	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
На начало периода	3,836	-	5,931	1,172
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	4,535	859	2,440	1,782
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на собственный капитал	4,430	2,977	4,430	2,977
На конец периода	12,801	3,836	12,801	5,931

Отложенные налоговые требования	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года
На начало периода	-	-
Приобретение дочерних предприятий	469	-
На конец периода	469	-

13. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	Процентная ставка	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
АКБ «Сбербанк РФ»	11%	25,000	-
Accor Limited Company	9%	1,321	-
АКБ «Росбанк»	13%	-	25,000
Итого		26,321	25,000

Все кредиты предоставлены в долларах США, за исключением займа Accor, диспонируемого в Евро.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. акции ОАО «Гостиница Новослободская» и здание балансовой стоимостью 37,600 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Сбербанк РФ» (Примечание 4).

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
В течение года	528	
В течении второго года	2,028	25,000
С третьего по пятый год включительно	24,293	-
Более чем через пять лет	-	-
За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам	(528)	-
Итого	26,321	25,000

15 января 2005 года Группа полностью погасила займ, полученный от Accor Limited Company ранее установленного срока.

14. КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОЛГОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ

Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	Процент- ная ставка	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Accor Limited Company	9%	528	-
Начисленные проценты		46	44
Итого		574	44

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Кредиторская задолженность по основной деятельности на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	8,861	5,235
Авансы полученные	1,365	617
Итого	10,226	5,852

16. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Плата за управленческие услуги	1,661	2,053
Брокерское вознаграждение	1,332	167
Заработная плата и соответствующие налоги	918	9
Профессиональные услуги	404	115
Расходы на рекламу	390	28
Ремонт и техническое обслуживание	283	274
Коммунальные услуги	248	276
Услуги по техническому надзору	214	-
Расходы на аренду	86	71
Расходы на обеспечение безопасности	75	-
Амортизации инвестиций в недвижимость и основных средств	40	440
Страхование	37	25
Прочие расходы	347	17
Итого	6,037	3,475

17. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

Финансовые расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Процентные доходы	364	228
Процентные расходы	(3,420)	(921)
Итого	(3,056)	(693)

18. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

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

	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение года	Базовая Чистая прибыль за период (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение года	Разведенная Чистая прибыль за период (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)
По состоянию на 31 декабря 2004 года	2,107,937	13,992	6.64	2,107,937	13,992	6.64
По состоянию на 31 декабря 2003 года	1,790,000	8,303	4.64	1,790,000	8,303	4.64
По состоянию на 31 декабря 2004 года (пересчитано)	2,107,937	7,357	3.49	2,107,937	7,357	3.49
По состоянию на 31 декабря 2003 года (пересчитано)	1,790,000	11,226	6.27	1,790,000	11,226	6.27

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1 января 2005 года Сергей Викторович Бачин был назначен Генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции».

7 февраля 2005 года в рамках проекта по строительству гостиничного и жилого комплекса в Сочи (Примечание 1) Группа (заемодатель) предоставила займ ООО «Белый парус» (заемщик) в размере 1,500 тыс. руб. Займ выдан на срок до 7 февраля 2006 года с уплатой процентов по фиксированной ставке 3% годовых.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью 200 га, расположенном приблизительно в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве коттеджного поселка класса «люкс» на участке площадью около 18.5 га в Самарской области. В рамках данного проекта 28 марта 2005 года Группа (заемодатель) заключила кредитное соглашение с Федерацией профсоюзов Самарской области (заемщик) на сумму 1,700 тыс. долл. США, в результате 31 марта 2005 года заемщик получил кредит на сумму 850 тыс. долл. США. Кредит выдан на срок до 15 сентября 2006 года и является беспроцентным.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве офисного комплекса на севере Москвы по адресу: 2-ой Силикатный проезд, 34.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью около 159 га на расстоянии приблизительно 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

28 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью около 125 га на расстоянии приблизительно 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

В апреле 2005 года Группа приобрела полный пакет акций ООО «Строй Групп» общей стоимостью 12,6 млн. долл. США. Из этой суммы 6,3 млн. долл. США были выплачены в виде денежных средств, а оставшаяся часть стоимости подлежит погашению в течение 18 месяцев. Активы ООО «Строй Групп» будут задействованы при реализации проекта «Павлово-2».

В апреле 2005 года Межрегиональная природоохранная прокуратура начала административное расследование по факту наличия у Группы соответствующего разрешения на строительство Торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и соблюдения Группой в ходе данного строительства природоохранных требований. Компания добросовестно выполнила требования органов Межрегиональной природоохранной прокуратуры, компенсировала вырубленные деревья новыми насаждениями и воспользовалась услугами компании «Моспроект-2» для проектирования ландшафта парковой зоны (в рамках проекта) с целью предоставления данного проекта органам Межрегиональной природоохранной прокуратуры. Компания надеется, что данные меры удовлетворят требования органов Межрегиональной природоохранной прокуратуры, и что строительство будет возобновлено в разумные сроки. По мнению руководства, Группа не подвержена риску несения ответственности или применения штрафных санкций в отношении данного случая.

20. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны, в соответствии с определением, данным в МСФО № 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», являются контрагентами, представляющими собой:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу, контролируются ею, 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 которой 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 Группы, а также их ближайшие родственники;
- (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.

При рассмотрении каждой возможной связанной стороны, особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме. Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена далее:

	31 декабря 2004 года		31 декабря 2003 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
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	5,215	8,861	1,591	5,235
Авансы полученные	-	1,365	39	617
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	608	26,586	230	6,916
Долгосрочные кредиты и займы	-	26,895	25,044	25,044
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	419	3,854	25	2,337
Авансы уплаченные	48	4,902	-	519
Денежные средства и их эквиваленты	44,143	58,358	16,924	17,009

За год, закончившийся 31 декабря 2004 года, Группа получила кредиты от банка, являющегося связанной стороной, на общую сумму 5,000 тыс. долл. США и погасила кредиты на общую сумму 30 000 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2004 года Группа не имела задолженности по процентам, начисленным в отношении кредитов, полученных от связанных сторон.

За год, закончившийся 31 декабря 2003 года, Группа получила кредиты от банка, являющегося связанной стороной, на общую сумму 25,977 тыс. долл. США и погасила кредиты на общую сумму 977 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2003 года задолженность Группы по процентам, начисленным в отношении кредитов, полученных от связанных сторон, составила 44 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, для реализации проекта «Сахарова Бизнес Плато» Группа приобрела у связанной стороны права на аренду земельного участка сроком на 49 лет за 6,334 тыс. долл. США.

В 2004 году Группа также приобрела у связанной стороны акции дочерних предприятий на сумму 4,752 тыс. долл. США.

В отчете о прибылях и убытках за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года		Год, закончившийся 31 декабря 2003 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
Плата за управленческие услуги	(1,661)	(1,661)	(2,053)	(2,053)
Процентные расходы	(3,420)	(3,420)	(921)	(921)
Коммунальные услуги	(248)	(248)	(276)	(276)
Услуги по техническому надзору	(214)	(214)	-	-
Выручка по договорам на строительство	937	32,344	1,172	9,099
Продажа земельных участков	-	734	2,124	2,124

Операции со связанными сторонами, осуществленные Группой за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг. и незавершенные на 31 декабря 2004 и 2003 гг., были проведены в ходе обычной деятельности и, в основном, на условиях, аналогичных для проведения коммерческих операций с третьими сторонами.

21. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлена следующим образом:

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гостинич- ный бизнес	Прочие	Исключени- е операций	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
							Всего для Группы
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	33,265	-	3,162	-	313	-	36,740
Реализация внутри Группы	-	-	245	-	1,351	(1,596)	-
Итого выручка	33,265	-	3,407	-	1,664	(1,596)	36,740
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по сегментам	12,419	-	2,141	-	115	-	14,675
Нераспределенные расходы							(2,107)
Операционная прибыль							12,568
Прибыль по сегментам до налогообложения и изменения в учетной политике	12,419	-	4,641	-	115	-	17,175
Нераспределенные расходы, нетто							(5,383)
Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике							11,792
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ							
Активы по сегментам	111,675	22,646	28,049	65,835	982	(32,841)	196,346
Нераспределенные активы							63,961
Итого активы							260,307
Обязательства по сегментам	49,623	236	9,251	40,574	732	(32,841)	67,575
Нераспределенные обязательства							10,182
Итого обязательства							77,757

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гостинич- ный бизнес	Прочие	Исклю- чение операций	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
ВЫПУСКА							
Внешняя реализация	11,223	-	3,266	-	-	-	<u>14,489</u>
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по Группы	<u>3,087</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,633</u>
Нераспределенные расходы							<u>(1,237)</u>
Операционная прибыль							<u>4,396</u>
Прибыль по сегментам до налогообложения и изменения в учетной политике	<u>3,087</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,633</u>
Нераспределенные расходы, нетто							<u>4,248</u>
Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике							<u>9,881</u>
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ							
Активы по сегментам	<u>54,598</u>	<u>1,491</u>	<u>16,770</u>	<u>-</u>	<u>982</u>	<u>-</u>	<u>73,841</u>
Нераспределенные активы							<u>42,587</u>
Итого активы							<u>116,428</u>
Обязательства по сегментам	<u>10,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>732</u>	<u>-</u>	<u>11,484</u>
Нераспределенные обязательства							<u>30,734</u>
Итого обязательства							<u>42,218</u>

22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам - По состоянию на 31 декабря 2004 года у Группы не имелось существенных обязательств по капитальным затратам в рамках нерасторгаемых соглашений. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

Операционная аренда - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды земельного участка под офисное здание представлены ниже.

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Не более одного года	210	74
Более одного года, но не более пяти лет	330	296
Более пяти лет	165	370
Итого операционная аренда	705	740

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 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, установившейся в условиях нестабильного окружения, 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. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты не всегда четко изложены, и их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо штрафы и пени. Руководство провело оценку соответствующего риска, которому подвержена Группа, и считает, что сумма возможного риска за данный период не превышает 10,823 тыс. долл. США. 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 2004 и 2003 гг. 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.

23. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

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

Операционный риск - В целях снижения операционного риска Группа разработала четкие процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку сметы капитальных и эксплуатационных расходов, процедуры по отбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требованиям, процедуры разработки проектов строительства, системы контроля и правила контроля за денежными средствами, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого, Группа учредила инвестиционный комитет («Инвестиционный комитет»), отвечающий за принятие решений об инвестициях, и бюджетную комиссию («Бюджетная комиссия»), отвечающую за осуществление контроля за процессом составления сметы капиталовложений и операционных расходов Группы, зависимых компаний и отдельных проектов.

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 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 документацией, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Группы в отношении конкретного контрагента/покупателя или группы 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 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.

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. В настоящий момент Группа использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящимся в обращении долговых инструментов. Даже если согласно российскому законодательству РФ какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Группа устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по валютному курсу Центрального банка РФ на дату платежа.

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, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

Риск ликвидности (денежный риск) - Риск ликвидности (денежный риск) является риском того, что Группа не сможет оплатить все 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, которые проводят операции на денежных 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.

24. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, Компания приобрела 100% долей участия ООО «Инвест проект групп», ООО «Банк Тауэр», ООО «Сахарова Бизнес Плаза», ООО «Сахаров офис парк», ООО «Давлово подворье» и ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» по номинальной стоимости. Данная операция была учтена по методу покупки. Поскольку на момент приобретения вышеперечисленные компании не осуществляли никакой деятельности, номинальная стоимость их уставных капиталов равнялась справедливой стоимости активов компаний, и, следовательно, величина гудвила не была отражена в финансовой отчетности.

11 октября 2004 года Компания приобрела 100% акционерного капитала ООО «ОИ-Управляющая компания» (далее – «Управляющая компания») у компании «Интеррос Эстейт» на сумму 30.8 млн. руб. (или 1,062 тыс. долл. США). В результате этой операции Управляющая компания, а также ее дочерние предприятия ООО «Эксподом», ООО «ИР Девелопмент», ООО «Строй Инвест Групп» и ООО «Инвест Групп» перешли в полную собственность Компании. Данная операция была учтена по методу покупки. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения акций предприятий равнялась справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

За период от даты приобретения до отчетной даты выручка Группы, приходящаяся на приобретенные дочерние предприятия, составила 309 тыс. долл. США, а соответствующая прибыль до налогообложения достигла 611 тыс. долл. США.

12 августа 2004 года общим собранием акционеров ОАО «Гостиница Новослободская» было принято решение об уменьшении уставного капитала ОАО «Гостиница Новослободская» с учетом того, что Правительство города Москвы не сделало взнос в уставный капитал (29.89% акций) в оплату своих акций ОАО «Гостиница Новослободская». В 2004 году ЗАО «Интеррос Эстейт» осуществил взнос в уставной капитал Компании в виде 10.10% акций ОАО «Гостиница Новослободская» в обмен на дополнительно эмитированные новые акции Компании общим количеством 416,642. В результате данного взноса ОАО «Открытые инвестиции» стало владельцем 100% голосующих акций гостиницы «Новотель» (Примечание 10). Как указано в Примечании 7, первоначально данные капиталовложения учитывались как ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, поскольку Группа намеревалась их продать и вел активный поиск покупателя. 31 декабря 2004 года руководство Группы приняло решение (далее – «Решение») об удержании этих капиталовложений в течение неопределенного периода времени и консолидации финансовой отчетности ОАО «Гостиница "Новослободская"» в отчетность Группы, начиная с даты принятия Решения. Данная операция была учтена по методу покупки. Гудвилл, отраженный в отношении данной операции, представляет собой превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия на дату принятия Решения.

Данные на момент приобретения или принятия Решения:

	тыс. долл. США
Приобретенные чистые активы:	
Основные средства за вычетом накопленной амортизации	38,242
Отложенные налоговые требования	469
Товарно-материальные запасы	333
Авансы уплаченные	445
Налог на добавленную стоимость к возмещению	171
Дебиторская задолженность по основной деятельности	739
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	785
Денежные средства и их эквиваленты	26,139
Предоставленные займы	130
Долгосрочные кредиты и займы	(26,321)
Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам	(923)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(12,879)
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	(681)
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль	(616)
	<u>26,033</u>
Итого стоимость приобретения	26,666
Оплачено денежными средствами	4,752
Оплачено ценными бумагами в наличии для продаж	21,914
Гудвилл	<u>633</u>
Чистый приток денежных средств в связи с приобретением:	
Оплачено денежными средствами	(4,752)
Приобретенные денежные средства и их эквиваленты	26,139
	<u>21,387</u>

25. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Приведенные ниже данные о расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов соответствуют требованиям МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие представлений информации» и МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Справедливая стоимость определяется как стоимость, по которой финансовый инструмент может быть приобретен при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи. В связи с отсутствием на данный момент рынка для большей части финансовых инструментов Группы для определения их справедливой стоимости необходимо прибегать к оценке, учитывающей экономические условия и специфические риски, связанные с конкретным инструментом. Представленные оценки могут не отражать суммы, которые Группа смогла бы получить при фактической реализации имеющегося у него пакета тех или иных финансовых инструментов.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. Группой использовались следующие методы и допущения при расчете справедливой стоимости каждого типа финансовых инструментов, для которых это представляется возможным:

Денежные средства и их эквиваленты - Для данных краткосрочных финансовых инструментов балансовая стоимость в достаточной степени отражает их справедливую стоимость.

Дебиторская и прочая задолженность - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость дебиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

Ценные бумаги в наличии для продажи – По состоянию на 31 декабря 2003 года ценные бумаги в наличии для продажи отражены по справедливой стоимости в размере 21,596 тыс. долл. США. Справедливая стоимость ценных бумаг в наличии для продажи определялась на основании оценки, проведенной независимым оценщиком.

Выданные займы – По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. справедливая стоимость предоставленных займов составила 8,272 тыс. долл. США и 320 тыс. долл. США соответственно.

Долгосрочные кредиты банков – По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость долгосрочных кредитов банков представляет собой разумную оценку их справедливой стоимости.

Кредиторская и прочая задолженность – По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость кредиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

**Приложение №6 - консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2005 года**

**ОАО «Открытые
инвестиции»
и дочерние предприятия**

Независимое аудиторское заключение

Консолидированная финансовая
отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2005 года

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

СОДЕРЖАНИЕ	Страница
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2005 года	1
Независимое аудиторское заключение	2
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2005 года:	
Консолидированный бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2005 года	3
Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2005 года	4-5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2005 года	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2005 года	7-8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2005 года	9-43

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 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 «Открытые инвестиции» 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 2005 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившихся 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 финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- 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 2005 года, утверждена 25 апреля 2006 года от имени руководства Группы:

С.В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Москва
25 апреля 2006 года

НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «Открытые инвестиции»

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемого консолидированного баланса ОАО «Открытые инвестиции» и его дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2005 года и соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату. Ответственность за подготовку и достоверность прилагаемой консолидированной финансовой отчетности несет руководство Группы. Наша обязанность заключается в том, чтобы высказать мнение о достоверности указанной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. В соответствии с этими стандартами аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал проверку на выборочной основе, документальных подтверждений сумм и пояснений к консолидированной финансовой отчетности. Наша работа также состояла в том, чтобы оценить используемые принципы бухгалтерского учета и значительные допущения, сделанные руководством, а также общее представление финансовой отчетности. Мы считаем, что проделанная нами работа дает достаточные основания для нашего заключения.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность достоверно отражает во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2005 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



25 апреля 2006 года
г. Москва

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА

	Приме- чания	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Гудвилл	4	633	633
Нематериальные активы	5	62	-
Основные средства, нетто	6	65,465	49,510
Авансы, выданные на капитальные затраты	7	41,520	-
Инвестиции в недвижимость	8	49,271	28,000
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	9	294,317	67,327
Инвестиции в наличии для продажи		10	-
Налог на добавленную стоимость к возмещению		7,606	7,895
Отложенные налоговые требования	17	586	469
		<u>459,470</u>	<u>153,834</u>
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:			
Земельные участки для перепродажи		34,658	24,076
Товарно-материальные запасы		355	410
Авансы уплаченные	33	7,725	4,902
Налог на добавленную стоимость к возмещению		6,470	4,681
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	33	21,160	3,854
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	33	1,116	661
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	10, 33	5,685	1,051
Предоставленные займы	11, 33	3,690	8,480
Суммы, зарезервированные в банках в соответствии с валютным регулированием		3,005	-
Денежные средства и их эквиваленты	12, 33	55,428	58,358
		<u>139,292</u>	<u>106,473</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>598,762</u>	<u>260,307</u>
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
КАПИТАЛ:			
Уставный капитал	13	119,797	119,797
Добавочный капитал	14	19,024	19,024
Фонд переоценки земельных участков под застройкой	15	69,368	23,247
Нераспределенная прибыль		36,147	20,482
Капитал акционеров материнской компании		244,336	182,550
Доля миноритарных акционеров	16	5,901	-
		<u>250,237</u>	<u>182,550</u>
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Отложенные налоговые обязательства	17	59,276	12,801
Долгосрочная кредиторская задолженность	33	8,840	-
Долгосрочные кредиты и займы	18, 33	221,402	26,321
		<u>289,518</u>	<u>39,122</u>
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:			
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	19, 33	3,414	574
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	20, 33	17,791	10,601
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		932	643
Текущие обязательства по налогу на прибыль		844	231
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	33	29,854	26,586
Авансы, полученные от покупателей за земельные участки	33	6,172	-
		<u>59,007</u>	<u>38,635</u>
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>598,762</u>	<u>260,307</u>

Примечания на стр. 9-43 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.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА**

	Приме- чания	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА			
Доход от аренды недвижимости		2,896	3,162
Выручка по договорам на строительство	21, 33	67,710	32,344
Продажа земельных участков		436	734
Выручка от реализации гостиничных услуг		16,831	-
Выручка от оказания прочих услуг	33	5,255	500
		<u>93,128</u>	<u>36,740</u>
СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ			
Себестоимость аренды недвижимости	23	(437)	(927)
Себестоимость по договорам на строительство	22	(42,315)	(17,401)
Себестоимость проданных земельных участков		(436)	(734)
Себестоимость реализации гостиничных услуг	24, 33	(11,365)	-
Себестоимость прочих услуг	25, 33	(3,857)	-
		<u>(58,410)</u>	<u>(19,062)</u>
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		34,718	17,678
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26, 33	(12,877)	(5,515)
ПРИБЫЛЬ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		21,841	12,163
Процентные доходы	27, 33	1,309	364
Процентные расходы	28, 33	(4,694)	(3,420)
Прибыль от переоценки инвестиций в недвижимость	8	5,411	2,500
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	32, 33	30	-
Чистый (убыток)/прибыль по операциям в иностранной валюте		(1,895)	743
Прочие доходы		42	85
Прочие расходы	33	(484)	(643)

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

		Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ И ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ		21,560	11,792
Кумулятивный эффект изменения в учетной политике		-	8,730
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ		21,560	20,522
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ (включая эффект изменения в учетной политике)	17	(7,484)	(6,530)
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ		14,076	13,992
Принадлежащая:			
Акционерам материнской компании		14,094	13,992
Миноритарным акционерам	16	(18)	-
		14,076	13,992
ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долларах США (базовая и разводненная)	29	3.93	6.64

Примечания на стр. 9–43 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.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА**

тыс. долл. США	Уставный капитал	Дополнительный капитал	Фонд переоценки земельных участков под застройкой	Нераспределенная прибыль	Капитал акционеров материнской компании	Доли миноритарных акционеров	Итого капитал
Остаток на 31 декабря 2003 года	56,636	-	9,426	8,148	74,210	-	74,210
Увеличение уставного и дополнительного капитала	63,161	19,024	-	-	82,185	-	82,185
Чистая прибыль	-	-	-	13,992	13,992	-	13,992
Объявленные дивиденды	-	-	-	(1,864)	(1,864)	-	(1,864)
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 15)	-	-	14,027	-	14,027	-	14,027
Переоценка выкупленных активов (Примечание 15)	-	-	(206)	206	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2004 года	119,797	19,024	23,247	20,482	182,550	-	182,550
Чистая прибыль	-	-	-	14,694	14,694	(18)	14,076
Уменьшение отложенного налогового обязательства в результате изменения налоговой базы активов	-	-	-	1,571	1,571	-	1,571
Увеличение стоимости в результате переоценки (Примечание 15)	-	-	48,763	-	48,763	635	49,398
Увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии	-	-	(2,642)	-	(2,642)	5,284	2,642
Остаток на 31 декабря 2005 года	119,797	19,024	69,368	36,147	244,336	5,901	250,237

Примечания на стр. 9-43 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.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА

		Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Приме- чания			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль до уплаты налога на прибыль		21,560	20,522
Корректировки:			
Амортизация	6	1,800	40
Процентный доход	27	(1,309)	(364)
Процентные расходы	28	4,694	3,420
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	32	(30)	-
Переоценка инвестиций в недвижимость		(5,411)	(11,230)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		21,304	12,388
Уменьшение / (увеличение) товарно-материальных запасов		55	(55)
Увеличение дебиторской задолженности по договорам на строительство		(17,306)	(1,517)
Увеличение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов		(11,068)	(73)
(Увеличение) / уменьшение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков		(433)	78
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению		(7,205)	(8,619)
Увеличение авансов выданных		(2,769)	(3,938)
Увеличение долгосрочной кредиторской задолженности		8,840	-
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности		3,784	(8,857)
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство		3,704	19,670
Увеличение авансов, полученных от покупателей за земельные участки		6,172	-
Увеличение прочих налоговых обязательств		242	20
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		5,320	9,097
Проценты уплаченные		(5,994)	(3,463)
Налог на прибыль уплаченный		(841)	(2,281)
Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности		(1,515)	3,353

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств приобретенных компаний	31	(95,330)	21,387
Выбытие дочерних предприятий, за вычетом денежных средств выбывших компаний	32	125	-
Выданные займы		(13,753)	(8,857)
Поступления от погашения выданных займов		14,151	1,073
Полученные проценты		1,421	364
Приобретение инвестиций в наличные для продажи		(10)	-
Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов		(48,584)	(9,713)
Приобретение земельных участков и улучшения		(58,252)	(20,686)
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(200,232)	(16,432)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от увеличения уставного и добавочного капитала		-	82,185
Дивиденды уплаченные		-	(1,864)
Полученные кредиты и займы		238,790	5,000
Суммы, зарезервированные в банках в соответствии с валютным регулированием		(3,005)	-
Погашенные кредиты и займы		(36,803)	(30,000)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		198,982	55,321
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ		(165)	(893)
ЧИСТОЕ (УМЕНЬШЕНИЕ) / УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ		(2,930)	41,349
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года	12	58,358	17,009
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года	12	55,428	58,358

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, составила \$,069 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2005 года капитализированные процентные расходы в размере 375 тыс. долл. США не были оплачены.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, Группа не капитализировала процентные расходы.

Примечания на стр. 9-43 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.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «Открытые инвестиции» (далее – «Компания») расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была зарегистрирована 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 по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года.

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2005 года	Доля участия на 31 декабря 2004 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»	«Павлово»	Осуществление инвестиций, 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»	«Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Проект «Сахаров Бизнес Плаза»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахаров Бизнес Плаза»	60%	100%	Россия
ООО «Банк Тауэр»	Проект «Сахаров Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец здания «Росбанк»	-	100%	Россия
ООО «САХАРОВ ОФИС ПАРК»	Проект «Сахаров Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец коммерческой 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

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2005 года	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Страна регистрации
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 будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ООО «ОИ-управляющая компания»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта в Тверской области	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 «Жизная и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажи активов будущего проекта	100%	100%	Россия
ОАО «Гостиница «Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	«Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	-	Россия
ООО «Проект Капитал»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	-	Россия
ООО «Строй Сервис Групп»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	-	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Мартемьяново»	100%	-	Россия
ООО «Амалья»	«Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	-	Россия
ООО «ИННОМОТОРС»	Проект «Жуков Плаза»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	-	Россия

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2005 года	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Страна регистрации
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%	-	Россия
ООО «Ивест Недвижимость»	Проект «Новорижский»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»	100%	-	Россия
ООО «Лукано»	Проект «Новорижский»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»	100%	-	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Новорижский»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»	100%	-	Россия

Кроме того, Компания владеет 100% паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Новый дом» («Новый дом»), действующего под управлением ООО «Управляющая компания Росбанка».

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов структура акционеров Компании была представлена следующим образом:

Акционер	31 декабря 2005 года	31 декабря 2004 года
MAVERLEIGH PROPERTIES LIMITED (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED)	61.47%	58.49%
ЗАО «ИНТЕРПРОС ЭСТЕЙТ»	0.00%	2.98%
ПРОЧИЕ	38.53%	38.53%
Итого	100.00%	100.00%

Конечными собственниками Группы являются г-н В. О. Потанин и г-н М. Д. Прохоров, каждый из которых косвенно владеет 30.73% акций Компании.

2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основы представления отчетности - Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Международные стандарты финансовой отчетности включают стандарты и интерпретации, утвержденные Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), включая Международные стандарты бухгалтерского учета («МСБУ») и интерпретации, опубликованные Комитетом по интерпретациям Международных стандартов финансовой отчетности («КИМСФО»).

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное.

Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компания Growth Technologies (Russia) Limited ведет бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

Руководство Группы решило подготовить консолидированную финансовую отчетность в долларах США (валюта отчетности) по следующим причинам:

- большая часть операций Группы номинирована или осуществляется в долларах США;
- исходя из характера деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывается на долларах США;
- руководство Группы считает, что отчетность в долларах США будет лучше отражать экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

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 баланса и отчета о прибылях и убытках для целей отражения экономической сущности операций.

Руководство рассматривает доллар США как функциональную валюту финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, и поэтому при переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется политикой перевода в соответствии с МСБУ № 21 «Влияние изменений валютных курсов» («МСБУ № 21»), а также следующим подходом:

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- неденежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату приобретения актива или возникновения обязательства;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на день совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в отчете о прибылях и убытках как 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 28.7825 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2005 года и 27.7487 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2004 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2005 и 2004 годов 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.

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» («МСФО № 3»);
- оценки земельных участков под застройкой, 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» («МСБУ № 39»).

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 2005 года тыс. долл. США
Инвестиции в недвижимость	49,271
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	294,317

Недвижимость и земельные участки под застройкой, включая улучшения, оцениваются по переоцененной стоимости. Дата последней переоценки - 31 декабря 2005 года. Руководство считает, что переоценка недвижимости и земельных участков под застройкой, включая улучшения, отраженных в финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2005 года, в следующем финансовом году не будет значительно отличаться от их балансовой стоимости. Следующая переоценка должна быть проведена 30 июня 2006 года.

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 значительных предприятиях по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлена в Примечании 1.

В случае приобретения активов, 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 гудвилла. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. В последствии 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 отражается в отчете о прибылях и убытках и впоследствии не подлежит корректировке.

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

Признание и оценка финансовых инструментов – Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает имеющие регулярный характер приобретения и реализации 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.

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

Уставный и добавочный капитал – Уставный капитал отражается по фактической стоимости. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются по фактической стоимости. Прибыль 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.

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 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 финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Операции в иностранной валюте – Операции, выраженные в денежных единицах, не являющихся долларом США, первоначально отражаются по курсу на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в таких денежных единицах, затем пересчитываются по курсу на дату составления отчетности. Прибыли и убытки от пересчета отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках за соответствующий период.

Зачет финансовых активов и обязательств – Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намечается 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.

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

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимосвязанных 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. Ожидаемый убыток по договору на строительство сразу же признается в составе расходов.

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. Комиссионные доходы/расходы отражаются на основе метода начисления. Непроцентные расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в момент совершения операции, за исключением расходов, понесенных в результате приобретения инвестиций, которые включаются в стоимость инвестиций, а также расходов по реализации инвестиций, которые вычитаются из доходов от реализации.

Банковские комиссии - Банковские комиссии включают комиссии, уплаченные при получении кредитов, займов и гарантий, а также за обслуживание кредитов и займов. Комиссия, уплаченная при получении кредитов и займов, включается в состав расходов будущих периодов (вместе с соответствующими прямыми затратами) и отражается в качестве корректировки эффективной процентной ставки кредита или займа. Комиссия, уплаченная при получении гарантий, включается в состав расходов будущих периодов (вместе с соответствующими прямыми затратами) и отражается в качестве расхода в течение срока действия гарантии. Комиссия за обслуживание кредитов и займов учитывается по мере получения услуг. Прочие комиссии отражаются по мере получения услуг.

Нематериальные активы – Нематериальные активы первоначально отражаются по стоимости приобретения и амортизируются на основе линейного метода в течение срока ожидаемого полезного использования, в среднем 5 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 упомянутому критерию капитализации, включаются в 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	20%
Транспорт	20%
Мебель и офисное оборудование	20%

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 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.

Земельные участки под застройкой Земельные участки под застройкой представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство. Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, 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 под застройкой на достаточно регулярно 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 отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в отчете о прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в 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 под застройкой земельного участка такой участок переходит в категорию земельных участков для перепродажи, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

Земельные участки для перепродажи Земельные участки для перепродажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства. Земельные участки для перепродажи отражаются по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости или справедливой стоимости, в соответствии с МСФО № 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращаемая деятельность» («МСФО № 5»).

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,

которые уже были признаны в учете, 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. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости (см. также далее *Изменения в учетной политике*).

При переводе объекта инвестиций в недвижимость, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем или удерживаемой для продажи, его справедливая стоимость по состоянию на дату перевода выступает в качестве фактических затрат для последующего учета в соответствии с МСБУ № 16 и МСФО № 5.

Товарно-материальные запасы – 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 под обесценение.

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.

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.

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 стоимости приобретения за вычетом резерва под обесценение.

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

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 первоначальной стоимости.

Операционная аренда – Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа в качестве арендатора Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

Группа в качестве арендодателя – Группа отражает средства, переданные в операционную аренду, в бухгалтерском балансе в соответствии с характером таких средств. Доход от операционной аренды признается в консолидированном отчете о прибылях и убытках на равномерной основе на протяжении срока аренды в качестве прочего операционного дохода. Совокупная стоимость льгот, предоставляемых арендаторам, признается в учете как снижение дохода от аренды в течение срока аренды на равномерной основе. Первоначальные прямые затраты, осуществленные в целях получения дохода от операционной аренды, признаются как расходы в отчете о прибылях и убытках в периоде, в котором они были понесены.

Налог на прибыль – Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Кипра. 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 обязательства принимаются к зачету, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- Группа имеет намерение произвести расчет взаимозачетом или одновременно реализовать требование и погасить обязательство;
- Отсроченные налоговые требования и отсроченные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом в будущем периоде, в котором ожидается погашение/возмещение отсроченных налоговых обязательств и требований.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе операционных расходов.

Операционные и географические сегменты – для целей управления Группа осуществляет деятельность в четырех основных сегментах: жилищная 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.

Изменение в учетной политике В 2004 году Группа приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость с использованием справедливой стоимости, включая доход от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в чистую прибыль или убыток за период, в котором они возникают. По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость учитывались по первоначальной стоимости.

В соответствии с МСБУ № 8 «Чистая прибыль или убыток за период, фундаментальные ошибки и изменения в учетной политике» изменения, классифицируемые как изменения метода учета, применяются ретроспективно с целью улучшения отражения событий и операций, а также представления более значимой и достоверной информации. Группа решила применять допустимый альтернативный порядок учета, таким образом, все корректировки, необходимые в связи с изменением метода учета, относящиеся к предыдущим периодам, отражены как корректировка чистой прибыли или убытка за год, закончившийся 31 декабря 2004 года.

Реклассификации – В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2004 года, были произведены изменения классификации для приведения ее в соответствие с формой предоставления отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2005 года в связи с тем, что форма представления отчетности текущего периода даст лучшее представление о финансовой отчетности:

Характер изменения классификации	Сумма тыс. долл. США	Статья бухгалтерского баланса / отчета о прибылях и убытках согласно предыдущему отчету	Статья бухгалтерского баланса / отчета о прибылях и убытках согласно текущему отчету
Изменение классификации налога на имущество	18	Прочие расходы	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы
Изменение классификации налога на имущество	387	Прочие расходы	Себестоимость аренды недвижимости
Изменение классификации операционных расходов, связанных с арендой недвижимости	540	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	Себестоимость аренды недвижимости
Изменение классификации долгосрочной части налога на добавленную стоимость к возмещению	7,895	Оборотные активы	Внеоборотные активы

Применение новых и пересмотренных стандартов – Группа приняла решение о более раннем применении МСБУ № 1, МСБУ № 16, МСБУ № 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», МСБУ № 27 «Консолидированная финансовая отчетность и учет инвестиций в дочерние предприятия», МСБУ № 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и представление информации», МСБУ № 39, МСБУ № 40 (с учетом изменений, вступающих в действие с 1 января 2005 года) и МСФО № 5, начиная с 1 января 2005 года за период, закончившийся 31 декабря 2005 года.

Эффект применения стандартов, вступающих в силу после отчетной даты – Группа произвела оценку эффекта от применения новых стандартов и внесенных изменений в существующие стандарты, которые еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2005 года.

В соответствии с МСФО №7 «Финансовые инструменты: раскрытие», вступающим в действие с 1 января 2007 года, требуется раскрытие дополнительной информации по финансовым инструментам. Группа оценила влияние данного стандарта на 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, период для которой начинается с 1 января 2007 года, требуется раскрытие дополнительной информации по политике в области управления капиталом. Группа оценила влияние данного стандарта на финансовую отчетность, и разработала план мероприятий по модификации систем учета и отчетности, которые обеспечат раскрытие требуемой информации.

4. ГУДВИЛЛ

	тыс. долл. США
На 31 декабря 2004 года	633
Изменение за период	-
На 31 декабря 2005 года	<u>633</u>

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Программное обеспечение	Торговые марки и логотипы	Итого
Первоначальная стоимость			
На 31 декабря 2004 года	-	-	-
Поступления	<u>46</u>	<u>16</u>	<u>62</u>
На 31 декабря 2005 года	<u>46</u>	<u>16</u>	<u>62</u>
Накопленная амортизация			
На 31 декабря 2004 года	-	-	-
Начисление за период	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
На 31 декабря 2005 года	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Чистая балансовая стоимость			
На 31 Декабря 2004	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
На 31 Декабря 2005	<u>46</u>	<u>16</u>	<u>62</u>

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Земля и здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 31 декабря 2004 года	37,600	91	732	464	11,051	49,938
Поступления	186	75	345	495	6,396	7,497
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 31)	-	-	-	27	-	27
Перевод из инвестиций в недвижимость (Примечание 8)	10,233	-	-	-	-	10,233
Перевод из земельных участков под застройкой (Примечание 9)	121	-	-	-	-	121
Перевод в состав улучшений земельных участков (Примечание 9)	-	-	-	-	(121)	(121)
Ввод в эксплуатацию	-	4,458	792	-	(5,250)	-
На 31 декабря 2005 года	48,140	4,624	1,869	986	12,076	67,695
Накопленная амортизация						
На 31 декабря 2004 года	-	13	310	105	-	428
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 31)	-	-	-	2	-	2
Начисление за период	1,161	196	348	95	-	1,800
На 31 декабря 2005 года	1,161	209	658	202	-	2,230
Чистая балансовая стоимость						
На 31 декабря 2004 года	37,600	78	422	359	11,051	49,510
На 31 декабря 2005 года	46,979	4,415	1,211	784	12,076	65,465

В состав незавершенного строительства включены, главным образом, затраты на строительство торгово-развлекательного центра имени А. И. Райкина и инфраструктуры коттеджного поселка «Павлово».

По состоянию на 31 декабря 2005 года здание балансовой стоимостью 36,675 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сбергосударственный банк Российской Федерации» (Примечание 18).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе незавершенного строительства затраты по займам в размере 82 тыс. долл. США.

7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ

По состоянию на 31 декабря 2005 года авансы, выданные на капитальные затраты, представлены следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США
Авансы, выданные на приобретение земельных участков	2,290
Прочие авансы, выданные на капитальные затраты	39,230
Итого	41,520

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе авансов, выданных на капитальные затраты, затраты по займам в размере 398 тыс. долл. США.

8. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Тыс. долл. США	Здания	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
На 31 декабря 2004 года	28,000	-	-	28,000
Перевод из земельных участков под застройкой, включая улучшения (Примечание 9)	-	-	4,269	4,269
Перевод в состав основных средств (Примечание 6)	(10,233)	-	-	(10,233)
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 31)	-	10,359	11,465	21,824
Изменение справедливой стоимости	1,904	641	2,866	5,411
На 31 декабря 2005 года	19,671	11,000	18,600	49,271

9. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов земельные участки под застройкой, включая улучшения, представлены следующим образом:

Тыс. долл. США	Земельные участки	Улучшения	Итого
На 31 декабря 2004 года	50,120	17,207	67,327
Поступления	34,984	60,513	95,497
Перевод в состав инвестиций в недвижимость (Примечание 8)	(1,128)	(3,141)	(4,269)
Перевод в состав основных средств (Примечание 6)	(121)	-	(121)
Перевод из основных средств (Примечание 6)	-	121	121
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 31)	113,212	-	113,212
Увеличение стоимости в результате переоценки	65,480	-	65,480
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 32)	-	(578)	(578)
Перевод в состав земельных участков для перепродажи	(11,018)	-	(11,018)
Себестоимость по договорам на строительство (Примечание 22)	-	(31,334)	(31,334)
На 31 декабря 2005 года	251,529	42,788	294,317

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, с учетом имеющихся улучшений, но за вычетом понесенных затрат на создание этих улучшений, с использованием доходного подхода, при котором оценка основывается на прогнозируемых доходах от использования собственности. При оценке земельных участков под застройкой проектов «Павлово» и «Павлово-2» используются доходный и сравнительный подходы, с последующим присвоением удельного веса значениям, полученным в соответствии с каждым из подходов. Улучшения учитываются по первоначальной стоимости.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа капитализировала в составе земельных участков под застройкой, включая улучшения, затраты по займам в размере 4,535 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2005 года земельные участки под застройкой балансовой стоимостью 56,912 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 18).

10. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов представлены следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Дебиторская задолженность по операциям с векселями	4,431	-
Прочая дебиторская задолженность	606	172
Расходы будущих периодов	422	392
Авансовые платежи по налогу на прибыль	224	229
Авансовые платежи по прочим налогам	2	258
Итого	5,685	1,051

11. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов предоставленные займы представлены следующим образом:

	Процентная ставки	Валюта	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ООО «Банк Тауэр»	3.0%	Руб.	2,318	-
ООО «Банк Тауэр»	10.0%	Руб.	1,350	-
Пенаты I	14.3%	Руб.	22	-
First London Sales Limited	9.0%	Долл. США	-	3,431
ООО «ПМД-Сервис»	3.5%	Руб.	-	2,728
ООО «Веледнко»	3.0%	Руб.	-	199
ООО «Девиз-2000»	2.0%	Руб.	-	154
ООО «Строй Групп»	от 2.0% до 17.5%	Руб.	-	76
Простые векселя				
ООО «Колор авто-2000»	0%	Руб.	-	1,892
Итого			3,690	8,480

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Рублевые счета в банках	16,728	17,701
Валютные счета в банках	6,474	10,193
Касса	9	6
Краткосрочные депозиты в банках	32,217	30,458
Итого	55,428	58,358

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов уставный капитал Группы состоял из 3,590,000 обыкновенных акций, выпущенных и полностью оплаченных, номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая.

Всочередное 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 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 (Примечание 30).

В июне 2004 года Группа объявила дивиденды за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, в размере 1,864 тыс. долл. США, которые были выплачены в июле 2004 года.

14. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов добавочный капитал представлен следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Эмиссионный доход, полученный от выпуска акций	22,876	22,876
За вычетом услуг андеррайтеров	(3,349)	(3,349)
За вычетом расходов на юридические и консультационные услуги	(503)	(503)
Итого	19,024	19,024

15. ФОНД ПЕРЕОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ

Фонд переоценки земельных участков под застройкой на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлен следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
На 31 декабря 2004 года	23,247	9,426
Увеличение стоимости земельных участков в результате переоценки	64,845	18,457
Отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате увеличения стоимости земельных участков в результате переоценки (Примечание 17)	(16,082)	(4,430)
Переоценка выбывших активов	-	(271)
Отложенные налоговые обязательства, относящиеся к переоценке выбывших активов	-	65
Увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли Группы в дочернем предприятии (Примечание 32)	(2,642)	-
На 31 декабря 2005 года	69,368	23,247

16. ДОЛЯ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ

	тыс. долл. США
На 31 декабря 2004 года	-
Доля миноритарных акционеров в чистом убытке дочернего предприятия за период	(18)
Увеличение доли миноритарных акционеров в связи с изменением доли участия	5,284
Группы в дочернем предприятии	635
Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочерней компании за период	5,901
На 31 декабря 2005 года	<u>5,901</u>

17. 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 Международных стандартов финансовой отчетности. За годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, для юридических лиц составляла 24%. Ставка налога на процентные доходы по государственным ценным бумагам составляла 15%.

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 2005 года и 31 декабря 2004 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 2005 и 2004 годов представлен следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Отложенные требования:		
Перенос убытков прошлых лет	430	-
Основные средства	2,674	3,685
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	1,773	586
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	8,966	-
Влияние пересчета прочих активов, выраженных в иностранной валюте	495	3,495
Итого отложенные требования	<u>14,338</u>	<u>7,766</u>

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Отложенные обязательства:		
Земельные участки под застройкой и земельные участки для перепродажи	187,465	30,859
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	34,455	17,062
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	2,098	-
Инвестиции в недвижимость	29,566	11,230
Основные средства	4,719	-
Влияние пересчета прочих активов, выраженных в иностранной валюте	576	-
Итого отложенные обязательства	258,879	59,151
Чистые отложенные обязательства	(244,541)	(51,385)
Отложенные налоговые обязательства (по ставке 24%)	(59,276)	(12,801)
Отложенные налоговые требования (по ставке 24%)	586	469
Чистые отложенные налоговые обязательства	(58,690)	(12,332)

Соотношение между расходами по уплате налогов и прибылью по бухгалтерскому учету за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлено следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Прибыль до уплаты налога на прибыль	21,560	20,522
Установленная законом ставка налога	24%	24%
Налог по установленной ставке	5,174	4,925
Налог на дивиденды дочернего предприятия, зарегистрированного на Кипре	-	1,800
Налоговый эффект от продажи дочернего предприятия, зарегистрированного в Российской Федерации, дочернему предприятию, зарегистрированному на Кипре	1,571	-
Налоговый эффект от постоянных разниц	739	(195)
Расходы по налогу на прибыль	7,484	6,530
Расходы по налогу на прибыль		
Отложенные расходы по налогу на прибыль	5,936	4,535
Текущие расходы по налогу на прибыль	1,548	1,995
Расходы по налогу на прибыль	7,484	6,530
На начало периода	12,801	3,836
Уменьшение отложенного налога на прибыль, отнесенное на нераспределенную прибыль	(1,571)	-
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	6,053	4,535
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на капитал (Примечание 15)	16,082	4,430
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 31)	25,916	-
Выбытие дочерних предприятий (Примечание 32)	(5)	-
На конец периода	59,276	12,801

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Отложенные налоговые требования		
На начало периода	469	-
Приобретение дочерних предприятий	-	469
Увеличение отложенных налоговых требований, отнесенное на счет прибылей и убытков	117	-
На конец периода	586	469

18. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлена следующим образом:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ОАО АКБ «Росбанк»	Долл. США	11%	50,000	-
ОАО АК «Сбергательный банк Российской Федерации»	Долл. США	11%	23,500	25,000
ING Bank N.V.	Долл. США	9.125%	150,000	-
Предоплата расходов по обслуживанию кредита	Долл. США		(2,098)	-
Accor Limited Company	Евро	9%	-	1,321
Итого			221,402	26,321

По состоянию на 31 декабря 2005 года акции ОАО «Гостиница «Новослободская» и здание балансовой стоимостью 36,675 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АК «Сбергательный банк Российской Федерации» (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2005 года 100% долей ООО «Мартемьяново» и земельные участки под застройкой балансовой стоимостью 56,912 тыс. долл. США были переданы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО АКБ «Росбанк» (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
В течение года	1,500	528
В течение второго года	150,652	2,028
С третьего по пятый год включительно	70,750	24,293
Более чем через пять лет	-	-
За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам (Примечание 19)	(1,500)	(528)
Итого	221,402	26,321

15 января 2005 года Группа полностью погасила займ, полученный от Accor Limited Company, ранее установленного срока.

19. КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И НАЧИСЛЕННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлены следующим образом:

	Процентная ставка	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному кредиту ОАО АК «Сберегательный банк Российской Федерации» (Примечание 18)	11%	1,500	-
Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному займу Assoc Limited Company (Примечание 18)	9%	-	528
Прочие займы		743	-
Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам		2,062	46
Предоплата банковских процентов		(891)	-
Итого		3,414	574

20. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний (Примечание 31)	11,057	-
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	3,696	8,861
Авансы полученные	1,277	1,365
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	1,543	5
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	218	370
Итого	17,791	10,601

21. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Выручка по договорам на строительство за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Выручка по договорам на строительство коттеджей	56,727	32,344
Выручка по договорам на строительство инфраструктуры и прочих объектов	10,983	-
Итого	67,710	32,344

22. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Себестоимость по договорам на строительство за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Себестоимость по договорам на строительство коттеджей (Примечание 9)	31,334	17,401
Себестоимость по договорам на строительство инфраструктуры и прочих объектов	10,981	-
Итого	42,315	17,401

23. СЕБЕСТОИМОСТЬ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Себестоимость аренды недвижимости за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Налог на имущество	255	387
Коммунальные услуги	73	197
Расходы на аренду	54	76
Ремонт и техническое обслуживание	46	267
Прочие расходы	9	-
Итого	437	927

24. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Себестоимость реализации гостиничных услуг за год, закончившийся 31 декабря 2005 года, представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США
Заработная плата	2,516
Управленческие услуги	1,698
Материалы	1,342
Амортизация	1,186
Ремонт и техническое обслуживание	892
Налог на имущество	844
Единый социальный налог	475
Комиссии	344
Банковская комиссия по обслуживанию кредитных карт	271
Услуги прачечной	238
Консультационные услуги	182
Телевидение	162
Страхование	138
Расходы на обеспечение безопасности	79
Декорации	31
Прочие расходы	967
Итого	11,365

25. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОЧИХ УСЛУГ

Себестоимость прочих услуг за год, закончившийся 31 декабря 2005 года, представлена следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США
Профессиональные услуги	3,034
Банковская комиссия по гарантии полученной	216
Заработная плата	175
Ремонт и техническое обслуживание	116
Расходы на охрану	69
Расходы на аренду	37
Налог на имущество	21
Единый социальный налог	19
Амортизация основных средств	4
Страхование	1
Прочие расходы	165
Итого	3,857

26. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Заработная плата	4,971	810
Брокерское вознаграждение	1,615	1,332
Консультационные услуги	978	404
Прочие операционные налоги	970	16
Расходы на рекламу	668	390
Амортизация основных средств	610	40
Единый социальный налог	376	108
Страхование	318	55
Налог на имущество	286	20
Банковская комиссия	193	24
Расходы на охрану	192	75
Расходы на аренду	92	10
Ремонт и техническое обслуживание	57	19
Коммунальные услуги	52	16
Управленческие услуги	30	1,661
Услуги по техническому надзору	-	214
Прочие расходы	1,469	321
Итого	12,877	5,515

27. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

Процентные доходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Процентные доходы по банковским депозитам	697	104
Процентные доходы по займам выданным	612	260
Итого	1,309	364

28. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

Процентные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Проценты по банковским кредитам	9,523	3,420
Расходы по обслуживанию кредитных счетов	191	-
Проценты по прочим займам	49	-
Итого процентные расходы	9,763	3,420
За минусом расходов, капитализированных в составе долгосрочных активов	(5,069)	-
Итого	4,694	3,420

29. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ 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, принадле- жащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)	Средне- взвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль, принадле- жащая акционерам материнской компании (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)
За год, закончившийся 31 декабря 2005 года	3,590,000	14,094	3.93	3,590,000	14,094	3.93
За год, закончившийся 31 декабря 2004 года	2,107,937	13,992	6.64	2,107,937	13,992	6.64

30. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

26 января 2006 года Компания зарегистрировала Проспект ценных бумаг по дополнительному выпуску акций в Федеральной службе по финансовым рынкам. 24 марта 2006 года Компания подвела итоги осуществления преимущественного права. Компания разместила 1,251,424 обыкновенных именных акций среди существующих акционеров. Остальные 34,064 акций были размещены посредством открытой подписки.

31. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В апреле 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Строй Групп» общей стоимостью 12.6 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В июне 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Проект Капитал», ООО «Строй Сервис Групп» и ООО «Мартемьяново» общей стоимостью 29.8 млн. долл. США. Из этой суммы 24 млн. долл. США были выплачены денежными средствами. Оставшаяся часть стоимости подлежит погашению в течение 8 месяцев. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятий была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В августе 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Амалья» общей стоимостью 2.1 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В декабре 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Красная Горка» общей стоимостью 9 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В декабре 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Белый Парус» общей стоимостью 5.3 млн. долл. США. Из этой суммы 0.1 млн. долл. США были выплачены в виде денежных средств. Оставшаяся часть стоимости была выплачена в январе 2006 года. По состоянию на 31 декабря 2005 года 100% долей ООО «Белый Парус» переданы в качестве обеспечения погашения кредиторской задолженности по приобретению данной компании. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В декабре 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «ИННОМОТОРС» общей стоимостью 8.3 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятия была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

В декабре 2005 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Инвест Недвижимость», ООО «Проект Строй» и ООО «Лукино» общей стоимостью 39.7 млн. долл. США, оплаченных денежными средствами. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения долей в уставном капитале предприятий была равна справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

На момент приобретения агрегированные данные по всем вышеперечисленным компаниям представлены следующим образом:

	тыс. долл. США
Приобретенные чистые активы:	
Инвестиции в недвижимость (Примечание 8)	21,824
Земельные участки под застройкой, включая улучшения (Примечание 9)	113,212
Основные средства (Примечание 6)	25
Авансы, выданные на капитальные затраты	371
Авансы уплаченные	54
Налог на добавленную стоимость к возмещению	23
Дебиторская задолженность по основной деятельности	22
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	4,694
Денежные средства и их эквиваленты	431
Краткосрочные кредиты, займы и начисленные проценты	(7,385)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(490)
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль	(47)
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 17)	(25,916)
Итого:	106,818
Стоимость приобретения:	
Оплачено денежными средствами	(95,761)
Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний (Примечание 20)	(11,057)
Итого:	106,818
Чистый отток денежных средств в связи с приобретением:	
Оплачено денежными средствами	(95,761)
Приобретенные денежные средства и их эквиваленты	431
	(95,330)

32. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В августе 2005 года Группа продала 100% долей в уставном капитале ООО «Бэнк Тауэр». В результате этой операции Группа также сократила долю в уставном капитале ООО «Сахарова Бизнес Плаза» со 100% до 60%.

Данные на момент выбытия:

	тыс. долл. США
Выбывшие чистые отрицательные активы:	
Земельные участки под застройкой, включая улучшения (Примечание 9)	578
Налог на добавленную стоимость к возмещению	77
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	2,991
Денежные средства и их эквиваленты	51
Долгосрочные кредиты и займы	(3,812)
Краткосрочные кредиты и займы	(2,301)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(75)
Отложенные налоговые обязательства (Примечание 17)	(5)
	(2,496)
Доля миноритарных акционеров в фонде переоценки дочернего предприятия (Примечание 15)	2,642
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	30
Получено денежными средствами	176

	тыс. долл. США
Чистый приток денежных средств в связи с выбытием:	
Оплачено денежными средствами	176
Выбывшие денежные средства и их эквиваленты	(51)
	<u>125</u>

33. 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; и
- (з) программы пенсионного обеспечения для сотрудников Группы или любой компании, которая является связанной стороной Группы.

При рассмотрении каждой возможной связанной стороны, особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме.

Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов представлена далее:

тыс. долл. США	31 декабря 2005 года		31 декабря 2004 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
Долгосрочные кредиты и займы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	50,000	221,402	-	26,321
Долгосрочная кредиторская задолженность (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	8,840	8,840	-	-
Кредиторская задолженность по основной деятельности (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	3,696	5,215	8,861
Авансы полученные (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	268	1,277	-	1,365
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу (ключевому управленческому персоналу Группы)	803	1,543	-	5
Кредиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	381	29,854	608	26,586
Авансы, полученные от покупателей за землю (от ключевого управленческого персонала Группы и ее материнской компании)	2,806	6,172	-	-
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (ключевому управленческому персоналу Группы и ее материнской компании)	-	21,160	419	3,854
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	73	1,116	-	661
Предоплата процентов (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	891	891	-	-
Авансы уплаченные (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	-	7,725	48	4,902
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	78	5,685	-	1,051
Предоставленные займы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	3,668	3,690	-	8,480
Денежные средства и их эквиваленты (у сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	53,393	55,428	44,143	58,358
	36			

В консолидированном отчете о прибылях и убытках за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года		Год, закончившийся 31 декабря 2004 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 (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компаний)	568	67,710	934	32,344
Выручка от оказания прочих услуг (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	260	5,255	-	500
Плата за управленческие услуги (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	30	30	1,661	1,661
Коммунальные услуги (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	52	248	248
Банковская комиссия по гарантии полученной (сторонами имеющими совместный контроль или влияние на Группу)	216	216	-	-
Банковская комиссия (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	85	193	9	24
Процентные расходы (сторонам, имеющим совместный контроль или влияние на Группу)	851	4,694	3,420	3,420
Процентные доходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	29	1,309	-	364
Услуги по техническому надзору (сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	-	-	214	214
Прочие расходы (от сторон, имеющих совместный контроль или влияние на Группу)	92	484	-	643
Вознаграждение ключевого управленческого персонала:				
Заработная плата и соответствующие налоги	2,815	8,532	115	226
Страхование	46	457	-	11
	<u>2,861</u>	<u>8,989</u>	<u>115</u>	<u>237</u>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа получила кредиты от связанных сторон, в размере 78,223 тыс. долл. США. В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа выплатила кредит связанной стороне в размере 25,000 тыс. долл. США. В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа начислила проценты по кредиту в размере 4,584 тыс. долл. США, из которых 851 тыс. долл. США отражена в составе процентных расходов, а 3,733 тыс. долл. США капитализированы в составе долгосрочных активов. В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа оплатила проценты по кредиту в размере 5,475 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа получила безотзывную банковскую гарантию для обеспечения обязательства по государственному контракту (Примечание 34) от банка, являющегося связанной стороной, на сумму 279,855 тыс. руб. (9,723 тыс. долл. США по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря 2005 года). В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа выплатила банковскую комиссию в размере 294 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, Группа получила кредит от банка, являющегося связанной стороной, в размере 5,000 тыс. долл. США и выплатила кредиты в размере 30,000 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, Группа продала сторонам, находящимся под совместным контролем, 100% долей в уставном капитале ООО «Бэнк Тауэр» за 176 тыс. долл. США, оплаченных денежными средствами, и получила прибыль в размере 30 тыс. долл. США.

34. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлена следующим образом:

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	68,068	-	2,896	16,831	5,333	-	93,128
Реализация между сегментами	-	-	429	31	1,379	(1,839)	-
Итого выручка	68,068	-	3,325	16,862	6,712	(1,839)	93,128
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по сегментам	20,091	-	2,459	5,466	1,339	-	29,355
Нераспределенные расходы	-	-	-	-	-	-	(7,514)
Прибыль от основной деятельности	-	-	-	-	-	-	21,841
Прибыль по сегментам до налогообложения	21,721	-	4,363	3,716	1,339	-	31,139
Нераспределенные расходы, нетто	-	-	-	-	-	-	(9,579)
Прибыль до налогообложения							21,560

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	33,265	-	3,162	-	313	-	36,740
Реализация между сегментами	-	-	340	-	944	(1,284)	-
Итого выручка	33,265	-	3,502	-	1,257	(1,284)	36,740
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по сегментам	12,419	-	2,235	-	115	-	14,769
Нераспределенные расходы	-	-	-	-	-	-	(2,606)
Прибыль от основной деятельности	-	-	-	-	-	-	12,163
Прибыль по сегментам до налогообложения и изменения в учетной политике	12,419	-	4,735	-	115	-	17,269
Нераспределенные расходы, нетто	-	-	-	-	-	-	(5,477)
Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике							11,792

Прочая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов, представлена следующим образом:

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Всего по Группе 31 декабря 2005 года тыс. долл. США
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ						
Активы по сегментам	369,501	81,670	32,903	40,503	1,085	525,662
Нераспределенные активы						78,122
Исключение балансов						(5,022)
Итого активы						598,762
Обязательства по сегментам	212,046	47,717	6,531	23,776	2,003	292,073
Нераспределенные обязательства						61,474
Исключение балансов						(5,022)
Итого обязательства						348,525
Капитальные затраты по сегментам	194,565	36,123	11,465	109	-	242,262
Нераспределенные капитальные затраты						24
Капитальные затраты						242,286
Амортизация по сегментам	291	-	-	1,186	-	1,477
Нераспределенная амортизация						323
Итого амортизация						1,800

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гости- ничный бизнес	Прочие	Всего по Группе 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ						
Активы по сегментам	111,918	22,646	28,049	53,035	803	216,451
Нераспределенные активы						67,279
Исключение балансов						(23,423)
Итого активы						260,307
Обязательства по сегментам	49,623	6,642	9,251	27,774	342	93,632
Нераспределенные обязательства						7,548
Исключение балансов						(23,423)
Итого обязательства						77,757
Капитальные затраты по сегментам	16,018	14,980	-	37,994	112	69,104
Нераспределенные капитальные затраты						271
Капитальные затраты						69,375
Амортизация по сегментам						-
Нераспределенная амортизация						40
Итого амортизация						40

35. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам – По состоянию на 31 декабря 2005 года существенные обязательства Группы по предстоящим капитальным затратам в рамках заключенных соглашений составили около 130 млн. долл. США. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

Операционная аренда – По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгасмым соглашениям операционной аренды земельного участка под офисное здание представлены ниже.

	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
Не более одного года	257	210
Более одного года, но не более пяти лет	318	330
Более пяти лет	94	165
Итого операционная аренда	669	705

Обязательства по долгосрочным контрактам В мае 2005 года Группа стала победителем конкурса на определение генерального проектировщика (подрядчика) для заключения государственного контракта на выполнение работ «Разработка обоснования инвестиций в строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области». Организатором конкурса является Федеральное государственное учреждение «Дирекция государственного заказчика по реализации подпрограммы «Автомобильные дороги» федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России (2002-2010 годы)» Федерального дорожного агентства. Для целей участия в конкурсе и последующей реализации данного проекта был создан международный консорциум. Государственный контракт с ФГУ «Дороги России» при Федеральном дорожном агентстве Министерства транспорта РФ на «Разработку обоснования инвестиций в строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области» от лица международного консорциума подписало ООО «ИР Девелопмент» 14 июня 2005 года. Общая стоимость работ по данному контракту составляет 279,855 тыс. руб. (9,723 тыс. долл. США по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря 2005 года), включая НДС.

Для обеспечения основного обязательства ООО «ИР Девелопмент» по государственному контракту 15 июня 2005 года получена безотзывная банковская гарантия ОАО АКБ «РОСБАНК» на сумму 279,855 тыс. руб. (9,723 тыс. долл. США по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на 31 декабря 2005 года). Гарантия выдана на срок до 15 августа 2006 года. Ежеквартальное комиссионное вознаграждение банка составляет 1 процент от суммы банковской гарантии. ООО «Павлово» предоставляет встречную гарантию по банковской гарантии.

Опционная программа – В августе 2005 года Совет директоров Компании утвердил «Положение о вознаграждениях по результатам деятельности ОАО Открытые Инвестиции» (далее «Положение»). Положением устанавливается порядок формирования суммы, рассчитываемой и направляемой на выплату ежегодного вознаграждения работникам Компании по итогам работы за год, и принципы приобретения работниками акций в рамках дополнительной формы опциона. В рамках реализации Опционной программы в 2006-2008 годах Компания обеспечит возможность ежегодного приобретения работниками Компании обыкновенных именных акций по цене, равной 49.75 долл. США за 1 акцию (далее «Акции Опционной программы»). Суммарное количество Акции Опционной программы, которые ежегодно в течение 2006-2008 годов вправе приобрести участники Опционной программы составляет 133,000 штук. На дату опубликования данной консолидированной финансовой отчетности реализация Опционной программы не началась.

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 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, установившейся в условиях нестабильного окружения, 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. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты не всегда четко изложены, и их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо 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 2005 и 2004 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.

36. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Управление рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают операционные, 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 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 документацией, 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 первоклассными 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 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.

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. В настоящий момент Группа использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящихся в обращении долговых инструментов. Если согласно российскому законодательству Российской Федерации какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Группа устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по валютному курсу Центрального банка Российской Федерации на дату платежа.

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, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

Риск ликвидности (движения денежных средств) - Риск ликвидности (движения денежных средств) является риском того, что Группа не сможет оплатить все 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.

37. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Приведенные ниже данные о расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов соответствуют требованиям МСБУ № 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и представление информации» и МСБУ № 39. Справедливая стоимость определяется как стоимость, по которой финансовый инструмент может быть приобретен при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи. В связи с отсутствием на данный момент рынка для большей части финансовых инструментов Группы для определения их справедливой стоимости необходимо прибегать к оценке, учитывающей экономические условия и специфические риски, связанные с конкретным инструментом. Представленные оценки могут не отражать суммы, которые Группа смогла бы получить при фактической реализации имеющегося у него пакета тех или иных финансовых инструментов.

По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов Группой использовались следующие методы и допущения при расчете справедливой стоимости каждого типа финансовых инструментов, для которых это представляется возможным:

Денежные средства и их эквиваленты – Для данных краткосрочных финансовых инструментов балансовая стоимость в достаточной степени отражает их справедливую стоимость.

Дебиторская и прочая задолженность – По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов балансовая стоимость дебиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

Выданные займы – По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов справедливую стоимость предоставленных займов определить невозможно.

Долгосрочные кредиты банков – По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов балансовая стоимость долгосрочных кредитов банков представляет собой разумную оценку их справедливой стоимости.

Кредиторская и прочая задолженность – По состоянию на 31 декабря 2005 и 2004 годов балансовая стоимость кредиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.