

**Приложение №5 - 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

	Примечания	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>			
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>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:</b>			
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>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<u><b>598,762</b></u>	<u><b>260,307</b></u>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>КАПИТАЛ:</b>			
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		<u>36,147</u>	<u>20,482</u>
Капитал акционеров материнской компании		244,336	182,550
Доля миноритарных акционеров	16	<u>5,901</u>	<u>-</u>
		250,237	182,550
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>			
Отложенные налоговые обязательства	17	59,276	12,801
Долгосрочная кредиторская задолженность	33	8,840	-
Долгосрочные кредиты и займы	18, 33	<u>221,402</u>	<u>26,321</u>
		289,518	39,122
<b>ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:</b>			
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	<u>6,172</u>	<u>-</u>
		59,007	38,635
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<u><b>598,762</b></u>	<u><b>260,307</b></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

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2005 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
<b>ВЫРУЧКА</b>			
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>
<b>СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ</b>			
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>
<b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		<b>34,718</b>	<b>17,678</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26, 33	<u>(12,877)</u>	<u>(5,515)</u>
<b>ПРИБЫЛЬ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		<b>21,841</b>	<b>12,163</b>
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	<u>(484)</u>	<u>(643)</u>

# 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
	Примечания		
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		<u>21,560</u>	<u>20,522</u>
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ (включая эффект изменения в учетной политике)	17	<u>(7,484)</u>	<u>(6,530)</u>
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ		<u>14,076</u>	<u>13,992</u>
Принадлежащая:			
Акционерам материнской компании		14,094	13,992
Миноритарным акционерам	16	<u>(18)</u>	<u>-</u>
		<u>14,076</u>	<u>13,992</u>
ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долларах США (базовая и разводненная)	29	<u>3.93</u>	<u>6.64</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 ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2005 ГОДА**

тыс. долл. США	Уставный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки земельных участков под застройкой	Нераспределенная прибыль	Капитал акционеров материнской компании	Доля миноритарных акционеров	Итого капитал
<b>Остаток на 31 декабря 2003 года</b>	56,636	-	9,426	8,148	74,210	-	74,210
Увеличение уставного и добавочного 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 выбывших активов (Примечание 15)	-	-	(206)	206	-	-	-
<b>Остаток на 31 декабря 2004 года</b>	<b>119,797</b>	<b>19,024</b>	<b>23,247</b>	<b>20,482</b>	<b>182,550</b>	<b>-</b>	<b>182,550</b>
Чистая прибыль	-	-	-	14,094	14,094	(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
<b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>	<b>119,797</b>	<b>19,024</b>	<b>69,368</b>	<b>36,147</b>	<b>244,336</b>	<b>5,901</b>	<b>250,237</b>

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
Примечания			
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
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		<u>21,304</u>	<u>12,388</u>
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		<u>242</u>	<u>20</u>
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		<u>5,320</u>	<u>9,097</u>
Проценты уплаченные		(5,994)	(3,463)
Налог на прибыль уплаченный		(841)	(2,281)
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>		<b><u>(1,515)</u></b>	<b><u>3,353</u></b>

# ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ 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
Примечания			
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
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 наличие для продажи		(10)	-
Приобретение основных средств и прочих долгосрочных активов		(48,584)	(9,713)
Приобретение земельных участков и улучшения		(58,252)	(20,686)
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(200,232)</b>	<b>(16,432)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
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)
<b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>		<b>198,982</b>	<b>55,321</b>
<b>ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ</b>			
		(165)	(893)
<b>ЧИСТОЕ (УМЕНЬШЕНИЕ) / УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ</b>			
		(2,930)	41,349
<b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года</b>	12	<b>58,358</b>	<b>17,009</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года</b>	12	<b>55,428</b>	<b>58,358</b>

Сумма процентных расходов, капитализированных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2005 года, составила 5,069 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 «Бэнк 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 «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа 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 «Инвест Недвижимость»	Проект «Новорижский»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Новорижский»	100%	-	Россия
ООО «Лукино»	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
МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED)	61.47%	58.49%
ЗАО «ИНТЕРРОС 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 активы, обязательства и условные обязательства дочерних предприятий оцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения. Любое превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия отражается в качестве гудвилл. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в 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 гудвилла 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 имеющиеся регулярный характер приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате расчетов. Приобретенные таким образом финансовые инструменты, которые будут впоследствии оцениваться по справедливой стоимости, с даты заключения сделки и до установленной даты расчетов учитываются так же, как учтенные инструменты.

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

**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 намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, которая не квалифицируется как списание, Группа не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

**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 взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции, либо их предназначения или целевого использования. Группа заключает договоры с фиксированной ценой, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах.

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

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

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату. 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 гарантий. 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 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	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 регулярной основе с тем, чтобы балансовая стоимость не отличалась существенным образом от стоимости, которая могла бы быть определена на отчетную дату по методу учета по справедливой стоимости.

Если в результате переоценки балансовая стоимость актива увеличивается, это увеличение включается в капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в 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: жилая недвижимость, строительство коммерческих объектов, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

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

**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	-
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	<b>633</b>

#### 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
<b>Первоначальная стоимость</b>			
На 31 декабря 2004 года	-	-	-
Поступления	46	16	62
На 31 декабря 2005 года	46	16	62
<b>Накопленная амортизация</b>			
На 31 декабря 2004 года	-	-	-
Начисление за период	-	-	-
На 31 декабря 2005 года	-	-	-
<b>Чистая балансовая стоимость</b>			
На 31 Декабря 2004	-	-	-
На 31 Декабря 2005	46	16	62



## 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
<b>Первоначальная стоимость</b>						
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
<b>Накопленная амортизация</b>						
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
<b>Чистая балансовая стоимость</b>						
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 «Сберегательный 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
<b>Итого</b>	<b>41,520</b>

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
<b>На 31 декабря 2004 года</b>	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
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	<b>19,671</b>	<b>11,000</b>	<b>18,600</b>	<b>49,271</b>

## 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
<b>На 31 декабря 2004 года</b>	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)
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	<b>251,529</b>	<b>42,788</b>	<b>294,317</b>

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
<b>Итого</b>	<b>5,685</b>	<b>1,051</b>

#### 11. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

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

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2005 года тыс. долл. США	31 декабря 2004 года тыс. долл. США
ООО «Бэнк Тауэр»	3.0%	Руб.	2,318	-
ООО «Бэнк 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 «Веледниково»	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
<b>Итого</b>			<b>3,690</b>	<b>8,480</b>

#### 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
<b>Итого</b>	<b>55,428</b>	<b>58,358</b>

### 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.

Внеочередное общее собрание акционеров Компании, состоявшееся 14 ноября 2005 года, приняло решение об увеличении уставного капитала путем размещения посредством открытой подписки 1,285,488 дополнительных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Цена размещения одной акции 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)
<b>Итого</b>	<b>19,024</b>	<b>19,024</b>

### 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
<b>На 31 декабря 2004 года</b>	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)	-
<b>На 31 декабря 2005 года</b>	<b>69,368</b>	<b>23,247</b>

## 16. ДОЛЯ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ

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

## 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
<b>Итого отложенные требования</b>	<b>14,338</b>	<b>7,766</b>

	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	-
<b>Итого отложенные обязательства</b>	<b>258,879</b>	<b>59,151</b>
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
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(58,690)</b>	<b>(12,332)</b>

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
<b>Прибыль до уплаты налога на прибыль</b>	<b>21,560</b>	<b>20,522</b>
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	<b>7,484</b>	<b>6,530</b>
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>		
Отложенные расходы по налогу на прибыль	5,936	4,535
Текущие расходы по налогу на прибыль	1,548	1,995
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>7,484</b>	<b>6,530</b>
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)	-
<b>На конец периода</b>	<b>59,276</b>	<b>12,801</b>

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

#### 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 «Сберегательный 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
<b>Итого</b>			<b>221,402</b>	<b>26,321</b>

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 «Сберегательный 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)
<b>Итого</b>	<b>221,402</b>	<b>26,321</b>

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 «Сбергательный банк Российской Федерации» (Примечание 18)	11%	1,500	-
Краткосрочная часть задолженности по долгосрочному займу Accor Limited Company (Примечание 18)	9%	-	528
Прочие займы		743	-
Начисленные проценты по долгосрочным и краткосрочным займам		2,062	46
Предоплата банковских процентов		(891)	-
<b>Итого</b>		<b>3,414</b>	<b>574</b>

## 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
<b>Итого</b>	<b>17,791</b>	<b>10,601</b>

## 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	-
<b>Итого</b>	<b>67,710</b>	<b>32,344</b>



## 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	-
<b>Итого</b>	<b>42,315</b>	<b>17,401</b>

## 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	-
<b>Итого</b>	<b>437</b>	<b>927</b>

## 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
<b>Итого</b>	<b>11,365</b>

## 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
<b>Итого</b>	<b>3,857</b>

## 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
<b>Итого</b>	<b>12,877</b>	<b>5,515</b>

## 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
<b>Итого</b>	<b>1,309</b>	<b>364</b>

## 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	-
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>9,763</b>	<b>3,420</b>
За минусом расходов, капитализированных в составе долгосрочных активов	(5,069)	-
<b>Итого</b>	<b>4,694</b>	<b>3,420</b>

## 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
<b>Приобретенные чистые активы:</b>	
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)
<b>Итого:</b>	<b>106,818</b>
<b>Стоимость приобретения:</b>	
Оплачено денежными средствами	(95,761)
Кредиторская задолженность по приобретению дочерних компаний (Примечание 20)	(11,057)
<b>Итого:</b>	<b>106,818</b>
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
<b>Выбывшие чистые отрицательные активы:</b>	
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)
	<b>(2,496)</b>
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:

	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
<b>тыс. долл. США</b>				
Выручка по договорам на строительство (с ключевым управленческим персоналом Группы и ее материнской компании)	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
<b>Вознаграждение ключевого управленческого персонала:</b>				
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
<b>ВЫРУЧКА</b>							
Внешняя реализация	68,068	-	2,896	16,831	5,333	-	93,128
Реализация между сегментами	-	-	429	31	1,379	(1,839)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>68,068</b>	<b>-</b>	<b>3,325</b>	<b>16,862</b>	<b>6,712</b>	<b>(1,839)</b>	<b>93,128</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>							
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)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21,560</b>

	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
<b>ВЫРУЧКА</b>							
Внешняя реализация	33,265	-	3,162	-	313	-	36,740
Реализация между сегментами	-	-	340	-	944	(1,284)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>33,265</b>	<b>-</b>	<b>3,502</b>	<b>-</b>	<b>1,257</b>	<b>(1,284)</b>	<b>36,740</b>
<b>ПРИБЫЛЬ</b>							
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)
<b>Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,792</b>

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
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>						
Активы по сегментам	369,501	81,670	32,903	40,503	1,085	525,662
Нераспределенные активы						78,122
Исключение балансов						(5,022)
<b>Итого активы</b>						<u>598,762</u>
Обязательства по сегментам	212,046	47,717	6,531	23,776	2,003	292,073
Нераспределенные обязательства						61,474
Исключение балансов						(5,022)
<b>Итого обязательства</b>						<u>348,525</u>
Капитальные затраты по сегментам	194,565	36,123	11,465	109	-	242,262
Нераспределенные капитальные затраты						24
<b>Капитальные затраты</b>						<u>242,286</u>
Амортизация по сегментам	291	-	-	1,186	-	1,477
Нераспределенная амортизация						323
<b>Итого амортизация</b>						<u>1,800</u>
	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
<b>ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>						
Активы по сегментам	111,918	22,646	28,049	53,035	803	216,451
Нераспределенные активы						67,279
Исключение балансов						(23,423)
<b>Итого активы</b>						<u>260,307</u>
Обязательства по сегментам	49,623	6,642	9,251	27,774	342	93,632
Нераспределенные обязательства						7,548
Исключение балансов						(23,423)
<b>Итого обязательства</b>						<u>77,757</u>
Капитальные затраты по сегментам	16,018	14,980	-	37,994	112	69,104
Нераспределенные капитальные затраты						271
<b>Капитальные затраты</b>						<u>69,375</u>
Амортизация по сегментам						-
Нераспределенная амортизация						40
<b>Итого амортизация</b>						<u>40</u>

### 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 нерасторгаемым 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
<b>Итого операционная аренда</b>	<b>669</b>	<b>705</b>

**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 поощрения. 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.