

**ОАО «Группа Компаний ПИК»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2009 год**

*Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснение к переводу на странице 2.*

## Содержание

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о совокупной прибыли	4
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9
Заключение независимых аудиторов	

### **ПОЯСНЕНИЕ К ПЕРЕВОДУ**

Консолидированная финансовая отчетность ОАО «Группа компаний ПИК» за 2009 год, подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и аудиторское заключение были составлены на английском языке. Прилагаемый перевод данных документов подготовлен исключительно для удобства пользователей. В случае каких-либо расхождений между русским и английским текстом, английский текст имеет преимущественную силу.

## Консолидированный отчет о финансовом положении

млн. руб.	Прим.	2009 г.	2008 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	16	10 390	12 840
Нематериальные активы	17	22 072	27 455
Объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия	18	3 460	3 522
Прочие финансовые вложения	20	997	169
Отложенные налоговые активы	21	86	71
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>37 005</b>	<b>44 057</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	22	67 345	77 184
Прочие финансовые вложения	20	872	4 223
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		87	519
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	10 598	14 124
Денежные средства и их эквиваленты	24	3 417	3 153
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>82 319</b>	<b>99 203</b>
<b>Итого активов</b>		<b>119 324</b>	<b>143 260</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	25	30 843	30 843
Добавочный капитал		20 082	20 082
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-	(2 428)
Резерв по результатам дополнительной эмиссии акций		(28 506)	(28 506)
Нераспределенная прибыль		(14 540)	(1 011)
<b>Итого собственного капитала акционеров Компании</b>		<b>7 879</b>	<b>18 980</b>
Доля миноритарных акционеров		555	978
<b>Итого капитала</b>		<b>8 434</b>	<b>19 958</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	22 121	8 393
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	1 128	1 527
Резервы		-	46
Отложенные налоговые обязательства	21	5 858	6 135
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>29 107</b>	<b>16 101</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	16 169	31 742
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	63 753	74 439
Резервы	28	609	894
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		1 252	126
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>81 783</b>	<b>107 201</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>110 890</b>	<b>123 302</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>119 324</b>	<b>143 260</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена 6 мая 2010 г. и подписана следующими лицами:

\_\_\_\_\_  
 П.А. Поселёнов,  
*президент*

\_\_\_\_\_  
 А.М. Родионов,  
*вице-президент по экономике и финансам*

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.*

## Консолидированный отчет о совокупной прибыли

млн. руб.	Прим.	2009 г.	2008 г.
<b>Выручка</b>	8	41 175	33 695
Себестоимость реализованной продукции	9	(33 656)	(25 169)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>7 519</b>	<b>8 526</b>
Убыток от продажи дочерних предприятий и инвестиционных прав	11	(1 272)	-
Коммерческие расходы	12	(477)	(974)
Административные расходы	13	(3 890)	(5 540)
Убытки от обесценения нефинансовых активов и списания запасов, восстановление убытков от обесценения	19	(4 671)	(24 028)
Финансовые доходы	14	771	481
Финансовые расходы	14	(9 754)	(7 933)
Убыток по финансовым инструментам, учитываемым методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(41)	(75)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(11 815)</b>	<b>(29 543)</b>
(Расход)/налоговый кредит по налогу на прибыль	15	(866)	1 277
<b>Убыток от продолжающейся деятельности</b>		<b>(12 681)</b>	<b>(28 266)</b>
Прибыль от прекращенной деятельности, без учета налога на прибыль	6	1 193	85
<b>Убыток за год</b>		<b>(11 488)</b>	<b>(28 181)</b>
<i>Причитающаяся:</i>			
Акционерам Компании		(11 115)	(27 961)
Миноритарным акционерам		(373)	(220)
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(11 488)</b>	<b>(28 181)</b>
Базовый и разводненный убыток на акцию		(22,6) руб.	(57,0) руб.
<b>Продолжающаяся деятельность</b>			
Базовый и разводненный убыток на акцию		(25,1) руб.	(57,2) руб.

Данные консолидированного отчета о совокупной прибыли следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.*

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала

млн. руб.	В отношении акционеров Компани					Итого	Доля миноритарн- ых акционеров	Итого собствен- ного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по результатам дополнитель- ной эмиссии акций	Собствен- ные акции, выкупленн- ые у акционеров	Нераспре- деленная прибыль			
<b>Остаток на 1 января 2008 г.</b>	<b>30 843</b>	<b>19 401</b>	<b>(28 506)</b>	<b>-</b>	<b>27 335</b>	<b>49 073</b>	<b>1 266</b>	<b>50 339</b>
Убыток и всего признанных расходов и доходов за год	-	-	-	-	(27 961)	(27 961)	(220)	(28 181)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала								
<i>Вклады собственников и выплата дивидендов собственникам</i>								
Операции с акционерами, отраженные непосредственно в составе собственного капитала (см. пояснения 25(е)(i) и 25(е)(ii))	-	681	-	-	(385)	296	-	296
Приобретение собственных акций	-	-	-	(2 428)	-	(2 428)	-	(2 428)
	-	681	-	(2 428)	(385)	(2 132)	-	(2 132)
<i>Изменения долей участия в дочерних предприятиях, не приводящие к утрате контроля</i>								
Приобретение неконтролирующих долей участия в дочерних предприятиях	-	-	-	-	-	-	(89)	(89)
Разводнение миноритарной доли участия в дочернем предприятии	-	-	-	-	-	-	21	21
Итого операций с собственниками	-	681	-	(2 428)	(385)	(2 132)	(68)	(2 200)
<b>Остаток на 1 января 2009 г.</b>	<b>30 843</b>	<b>20 082</b>	<b>(28 506)</b>	<b>(2 428)</b>	<b>(1 011)</b>	<b>18 980</b>	<b>978</b>	<b>19 958</b>
Убыток и всего признанных расходов и доходов за год	-	-	-	-	(11 115)	(11 115)	(373)	(11 488)
Продажа собственных акций (см. пояснение 25(b))	-	-	-	2 428	(2 204)	224	-	224

Показатели консолидированного отчета об изменениях собственного капитала следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.

млн. руб.	В отношении акционеров Компани					Итого	Доля	Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по результатам дополнительной эмиссии акций	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль		миноритарных акционеров	собственного капитала
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала								
<i>Вклады собственников и выплата дивидендов собственникам</i>								
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала (см. пояснение 25(с))	-	-	-	-	(210)	(210)	-	(210)
<i>Изменения долей участия в дочерних предприятиях, не приводящие к утрате контроля</i>								
Приобретение неконтролирующих долей участия в дочерних предприятиях	-	-	-	-	-	-	(61)	(61)
Разводнение миноритарной доли участия в дочернем предприятии	-	-	-	-	-	-	<b>11</b>	<b>11</b>
Итого операций с собственниками	-	-	-	-	(210)	(210)	<b>(50)</b>	<b>(260)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2009 г.</b>	<b>30 843</b>	<b>20 082</b>	<b>(28 506)</b>	<b>-</b>	<b>(14 540)</b>	<b>7 879</b>	<b>555</b>	<b>8 434</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях собственного капитала следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.

Консолидированный отчет о движении денежных средств

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
<b>Убыток за год</b>	<b>(11 488)</b>	<b>(28 181)</b>
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	860	1 076
Убытки от обесценения	4 671	24 028
Чистый убыток по курсовым разницам	642	2 941
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	(16)	80
Убыток от обесценения финансовых активов	2 147	2 547
Прибыль от продажи инвестиционных прав и дочерних предприятий	(43)	-
Убыток по финансовым инструментам, учитываемым методом долевого участия	41	75
Процентные расходы, включая пени и штрафы	6 588	2 303
Процентные доходы	(400)	(481)
Расход/(доход) по налогу на прибыль	866	(1 277)
<b>Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>3 868</b>	<b>3 111</b>
Уменьшение/(увеличение) запасов	7 075	(28 338)
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	1 519	2 382
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(7 119)	35 106
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>5 343</b>	<b>12 261</b>
Налог на прибыль уплаченный	(218)	(925)
Проценты уплаченные	(3 937)	(3 165)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>1 188</b>	<b>8 171</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи основных средств	26	522
Приобретение прочих инвестиций	-	(40)
Проценты полученные	22	331
Приобретение объектов основных средств	(267)	(3 650)
Приобретение инвестиционных прав и прочих нематериальных активов	(223)	(17 657)
Приобретение финансовых инструментов, учитываемых методом долевого участия	(2 208)	-
Приобретение долей в дочерних предприятиях у миноритарных акционеров	(61)	(374)
Выдача займов	-	(3 084)
Поступления от продажи инвестиционных прав и дочерних предприятий	902	1 047
Приобретение ипотечных кредитов у банка, который является связанной стороной	-	(2 380)
Погашение ипотечных кредитов	486	1 569
Погашение займов выданных	565	1 439
<b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(758)</b>	<b>(22 277)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Привлечение заемных средств	25 197	37 584
Погашение заемных средств	(25 202)	(35 590)
Выкуп собственных акций	-	(2 428)
Поступления от продажи собственных акций	224	-
Операции с акционерами-учредителями	(385)	681
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(166)</b>	<b>247</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.

	<u>2009 г.</u> <u>млн. руб.</u>	<u>2008 г.</u> <u>млн. руб.</u>
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	264	(13 859)
Влияние изменений валютных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов	-	(34)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	<u>3 153</u>	<u>17 046</u>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года (прим. 24)</b>	<b><u>3 417</u></b>	<b><u>3 153</u></b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать <sup>8</sup> в совокупности с примечаниями на стр. 9 – 74, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод документа, подготовленного на английском языке. См. пояснения к переводу на странице 2.



## 1 Общая информация

### (a) Организационная структура и виды деятельности

В состав Группы компаний «ПИК» входят ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий: открытые и закрытые акционерные общества, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, и компании, зарегистрированные на Кипре и на Британских Виргинских островах (далее совместно «Группа»). Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании котируются на Лондонской фондовой бирже (в форме глобальных депозитарных расписок), торговой площадке Российской торговой системы (РТС) и на Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ).

Компания зарегистрирована по адресу: 123001 Москва, ул. Баррикадная, 19, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций. В 2009 и 2008 гг. Группа осуществляла деятельность в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 1 января 2009 г. Компания контролировалась К.В. Писаревым и Ю.В. Жуковым (далее «Акционеры-учредители»), которым совместно принадлежало 74% голосующих акций Компании.

В апреле 2009 года компания Ласеро Трейдинг Лимитед, находящаяся под контролем Группы «Нафта Москва», приобрела у акционеров-учредителей 25% акций Компании.

По состоянию на 31 декабря 2009 г. основными акционерами Группы являлись:

	<u>31 декабря 2009 г.</u>	<u>31 декабря 2008 г.</u>
Ласеро Трейдинг Лимитед (Группа «Нафта Москва»)	25%	-
Маритрейд Инвестментс Лимитед (Ю.В. Жуков)	14,36%	37%
Фориенсти Инвестментс Лимитед (К.В. Писарев)	14,36%	37%
Холборнер Сервисез Лимитед	10,66%	-
Прочие компании	35,62%	26%
	100%	100%

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

В Российской Федерации происходят политические и экономические изменения, которые уже оказали и, возможно, будут оказывать влияние на предприятия, осуществляющие свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков. Кроме того, сокращение рынков капитала и заемных средств привело к усилению экономической неопределенности условий хозяйствования. Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение

Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от их оценок руководством.

## **2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности**

### **(a) Заявление о соответствии МСФО**

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

### **(b) База для определения стоимости**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением:

- инвестиции, классифицированные в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, отражены по справедливой стоимости;
- переоценка основных средств была проведена в рамках перехода на МСФО с 1 января 2004 г. с целью определения их условно-первоначальной стоимости;
- балансовая стоимость немонетарных активов, статей обязательств и собственного капитала, существовавших по состоянию на 31 декабря 2002 г., включает инфляционные корректировки, рассчитанные с использованием коэффициентов на основе индексов потребительских цен, опубликованных Госкомстатом РФ – органом государственной статистики Российской Федерации. Применительно к подготовке финансовой отчетности по МСФО экономика Российской Федерации перестала считаться гиперинфляционной с 1 января 2003 г.

### **(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который является функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

### **(d) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих пояснениях:

- примечание 8 «Выручка»;
- примечание 19 «Обесценение»;
- примечание 27 «Торговая и прочая кредиторская задолженность»;
- примечание 28 «Резервы»;
- примечание 31 «Условные события».

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- примечание 19 «Обесценение»;
- примечание 27 «Торговая и прочая кредиторская задолженность» в части резерва на завершение строительства.

**(e) Изменение учетной политики**

Начиная с 1 января 2009 г., Группа изменила принципы учетной политики по следующим направлениям:

- определение и представление операционных сегментов;
- представление финансовой отчетности.

**(i) Определение и представление операционных сегментов**

По состоянию на 1 января 2009 г. Группа определяет и представляет операционные сегменты на основании информации, предоставляемой президенту Группы, который является ответственным лицом Группы по принятию операционных решений (далее – ОЛПОР). Данное изменение учетной политики обусловлено переходом к использованию МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты». Данное изменение в учетной политике было вызвано принятием МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты». Прежде подходы к выделению и представлению операционных сегментов определялись требованиями МСФО 14 «Сегментная отчетность». Новая учетная политика в отношении раскрытия информации об операционных сегментах имеет следующие последствия.

Сравнительные данные по сегментам были пересчитаны в соответствии с правилами перехода, установленными в указанном новом стандарте. Поскольку данное изменение в учетной политике касается только порядка представления и раскрытия информации, оно не оказало никакого влияния на показатель прибыли на акцию. В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку, и в связи с которой он несет расходы, включая выручку и расходы по операциям с любыми другими компонентами этой же Группы. В отношении операционного сегмента имеется отдельная финансовая информация и результаты его операционной деятельности регулярно анализируются Президентом Группы с целью принятия решений о выделении ему ресурсов и оценки достигнутых им результатов.

Предоставляемые ОЛПОР результаты сегмента включают статьи, которые относятся к этому сегменту непосредственно, а также статьи, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения. К нераспределенным статьям в

основном относятся общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании), расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

**(ii) Представление финансовой отчетности**

Группа применяет пересмотренный МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» (2007), который вступил в силу 1 января 2009 года. Пересмотренный стандарт требует, чтобы все движения капитала, являющиеся результатом операций с собственниками, представлялись в отчете об изменениях собственного капитала, а все его движения по иным основаниям – в консолидированном отчете о совокупной прибыли.

Сравнительная информация была пересчитана таким образом, чтобы она также соответствовала требованиям пересмотренного стандарта. Поскольку данное изменение в учетной политике касается только порядка представления и раскрытия информации, оно не оказало никакого влияния на показатель прибыли на акцию.

**(f) Переклассификация**

В 2009 году Группа пересмотрела применявшийся ранее подход по представлению обязательств по обременениям Группы, связанным со строительством отдельных объектов. Данные обязательства были приняты предприятиями Группы в качестве частичной оплаты за получение прав на строительство крупных объектов жилой недвижимости в основном в Москве и Московской области, и, соответственно, рассматриваются как составляющая затрат по этим объектам. В прошлых периодах указанные обязательства представлялись за вычетом затрат, уже понесенных Группой в ходе выполнения работ по строительству объектов-обременений. Так как обязательства считаются исполненными только когда Группа завершает строительство всех объектов по проекту и после их официальной сдачи контрагенту Группы, Руководством было принято решение представлять понесенные расходы и принятые обязательства в полном объеме, так как такой порядок представления обеспечивает пользователям консолидированной финансовой отчетности более полную информацию. Результатом данного изменения стало увеличение по состоянию на 31 декабря 2008 г. стоимости запасов и связанной с ними кредиторской задолженности на 933 миллиона рублей.

### **3 Основные принципы учетной политики**

Принципы учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев указанных в пояснении 2(е), в котором рассматриваются изменения учетной политики.

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего периода была произведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**(a) Принципы консолидации**

**(i) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних предприятий включается в консолидированную финансовую отчетность с даты фактического установления такого контроля до даты его фактического прекращения. В

отдельных случаях в учетную политику дочерних предприятий вносились изменения с целью приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

Приобретение контрольных пакетов акций предприятий, в которых не осуществляется постоянная деятельность и отсутствуют активы, управление которыми осуществляется с целью получения инвестиционного дохода, отражается в учете как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами на основании их справедливой стоимости. В таких случаях признание доли миноритарных акционеров не производится.

**(ii) *Предприятия специального назначения***

Для целей осуществления торговой и инвестиционной деятельности Группой был создан ряд компаний (далее «ПСН»). Группа не имеет прямого или косвенного долевого участия в данных предприятиях. Результаты деятельности ПСН консолидируются, если по результатам оценки характера его взаимоотношений с Группой и рисков и выгод, связанных с его деятельностью, Группа придет к заключению, что ПСН находится под ее контролем. Контролируемые Группой ПСН были созданы на условиях, которые жестко ограничивают полномочия руководства ПСН в части принятия решений, вследствие чего Группа получает большинство выгод, связанных с деятельностью и чистыми активами ПСН, подвергаясь при этом рискам, свойственным деятельности соответствующего ПСН, и сохраняя основную часть остаточного риска, т. е. риска, схожего с риском собственника, в отношении ПСН или его активов.

**(iii) *Приобретение предприятий под общим контролем***

Сделки по объединению бизнеса в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем того же акционера, который контролирует Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения была совершена в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей производится пересчет сравнительных данных. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, ранее отраженной в консолидированной финансовой отчетности акционера, контролирующего Группу. Статьи собственного капитала приобретенных предприятий суммируются с аналогичными статьями собственного капитала Группы, за исключением того, что уставный капитал приобретенных предприятий отражается как часть эмиссионного дохода. Все денежные средства, уплаченные при приобретении, отражаются непосредственно в составе собственного капитала.

**(iv) *Инвестиции в ассоциированные предприятия (объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия)***

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и хозяйственную политику которых Группа оказывает существенное влияние, но не контролирует их. Считается, что значительное влияние имеет место, если Группа владеет от 20 до 50 процентов прав голосования в другом предприятии. Инвестиции в ассоциированные предприятия учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по фактической стоимости. В состав соответствующей инвестиции Группы включается гудвилл, определенный при приобретении инвестиции, за вычетом суммы накопленных убытков от ее обесценения. Начиная с момента возникновения существенного влияния и до даты прекращения этого существенного влияния в консолидированной финансовой

отчетности отражается доля Группы в доходах и расходах, а также в суммах движения собственного капитала объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, которая рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы. Если доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, то балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

**(v) Операции, исключаемые при консолидации**

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между членами Группы, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми по методу долевого участия, элиминируются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и неререализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

**(b) Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитаны в соответствующую функциональную валюту предприятий Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитаны в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и суммы выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в отчете о прибылях и убытках, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражены в составе прочей совокупной прибыли. Немонетарные статьи, оцениваемые по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитаны по курсу, действовавшему на дату проведения сделки.

**(c) Финансовые инструменты**

**(i) Непроизводные финансовые инструменты**

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

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения в которой отражаются в составе прибыли или убытка за период) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любое участие в переданных финансовых активах, сформированное Группой или сохранившееся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа имеет следующие производные финансовые активы: финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, кредиты и займы, дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

#### ***Инвестиции, удерживаемые до срока погашения***

Если Группа имеет явно выраженное намерение и возможность удерживать долговые ценные бумаги, котируемые на активном рынке, до наступления срока их погашения, то они классифицируются в категорию финансовых инструментов, удерживаемых до срока погашения. Финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. Впоследствии финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, оцениваются по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения. Продажа или передача более чем незначительной части портфеля инвестиций, удерживаемых до срока погашения, задолго до наступления данного срока привела бы к реклассификации всех инвестиций, удерживаемых до срока погашения, в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, и лишила бы Группу права классифицировать инвестиционные ценные бумаги в категорию удерживаемых до срока погашения в текущем финансовом году и в течение двух последующих финансовых лет.

#### ***Займы и дебиторская задолженность***

Займы и дебиторская задолженность представляют собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения. К займам и дебиторской задолженности относится дебиторская задолженность по торговым и иным операциям.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования, первоначальный срок погашения которых составляет три месяца или меньше. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка и используемые Группой в рамках общей стратегии управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

#### ***Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи***

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроемные финансовые активы, которые намеренно были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий. Инвестиции Группы в долевые ценные бумаги и определенные долговые ценные бумаги классифицируются в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. примечание 3(h)(i)) и положительных и отрицательных курсовых разниц по долевым инструментам, имеющимся в наличии для продажи (см. примечание 3(b)), признаются в составе прочей совокупной прибыли и представляются в составе собственного капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции или при ее обесценении сумма общей прибыли или убытка, накопленной в составе прочей совокупной прибыли, списывается и переносится в состав прибыли или убытка за период.

#### ***Прочие непроемные финансовые инструменты***

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

#### **(ii) *Непроемные финансовые обязательства***

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств осуществляется на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.



Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерено либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**(iii) Уставный капитал**

*Обыкновенные акции*

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

*Выкуп собственных акций*

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, отражается за вычетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются как вычет из общей величины собственного капитала. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

**(d) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств, за исключением стоимости незавершенного строительства по состоянию на 1 января 2004 г., т. е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

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

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов» в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Последующие расходы**

Затраты, связанные с заменой части (значительного компонента) объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибылях и убытках в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

Амортизация исчисляется исходя из амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива, или иную заменяющую ее величину за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным способом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибылях и убытках, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемое использование будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Амортизация на землю не начисляется.

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

- здания 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- прочие основные средства 5–10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

**(e) Нематериальные активы**

**(i) Гудвилл**

Гудвилл (отрицательный гудвилл), возникший при приобретении дочерних предприятий, отражен в составе нематериальных активов.

*Приобретение дочерних предприятий до 1 января 2004 г.*

При переходе на МСФО Группа приняла учетную политику по пересчету данных в отношении только тех сделок по объединению бизнеса, которые были осуществлены 1 января 2004 г. или позже. Гудвилл, относящийся к приобретениям, осуществленным до

1 января 2004 г., представляет собой разницу между долей участия Материнской компании в чистых идентифицируемых активах дочернего предприятия по состоянию на дату перехода и стоимостью инвестиции в это дочернее предприятие.

*Приобретение дочерних предприятий 1 января 2004 г. или после этой даты*

По приобретениям, осуществленным 1 января 2004 г. или позже, гудвилл представляет собой превышение стоимости приобретения над величиной, отражающей долю участия Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств приобретенного предприятия. Если это превышение выражается отрицательной величиной (отрицательный гудвилл), то вся его сумма сразу признается в отчете о прибылях и убытках.

*Приобретение долей миноритарных акционеров*

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

*Последующая оценка*

Гудвилл отражается по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к объектам инвестирования, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. .

**(ii) Инвестиционные права**

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты на инвестиционные права по проектам, в которых Группа участвует не в качестве заказчика и (или) застройщика, а в качестве инвестора или соинвестора, и передает инвестиционные права в качестве взноса по договорам инвестирования и соинвестирования, отражаются в составе запасов (см. пояснение 3(g) далее).

**(iii) Прочие нематериальные активы**

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

**(iv) Последующие расходы**

Последующие расходы капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(v) Амортизация**

Амортизация исчисляется исходя из фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвилла, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с момента их готовности к использованию и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемое использование будущих экономических выгод, заключенных в активе. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составили 3–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются

**(f) Арендованные активы**

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

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

**(g) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты относятся к отдельным квартирам пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством, а

также затраты на привлечение финансирования. В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, то чистые расходы на аренду и привлечение финансирования отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Группа заключает с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Указанные договоры инвестирования могут требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т. д.;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;
- заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (как описано в пояснении 3(k)(ii)), затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

**(h) Обесценение**

**(i) Финансовые активы**

Оценка финансового актива проводится на каждую отчетную дату с целью выявления объективных признаков обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, повлекшее убыток, и что это событие оказало отрицательное влияние на ожидаемую величину будущих потоки денежных средств от использования данного актива, величину которых можно оценить с достаточной степенью точности.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, исчезновение действующего рынка для какой-либо ценной бумаги. Объективным свидетельством обесценения инвестиции в долевою ценную бумагу является ситуация, когда фактическая стоимость такой инвестиции на протяжении длительного времени существенно превышает ее справедливую стоимость.

Признаки, свидетельствующие об обесценении дебиторской задолженности и ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и на уровне портфеля. Все значительные суммы дебиторской задолженности и ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Если выясняется, что обесценение проверенных в индивидуальном порядке значительных статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, не является существенным, для проверки на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не зафиксировано, их объединяют в портфель. Статьи дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, величина которых не является по отдельности значительной, оцениваются на предмет обесценения в совокупности путем объединения в портфель тех статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, которые имеют сходные характеристики риска.

При оценке на предмет обесценения в составе группы (портфеля) Группа анализирует совокупность данных за прошлые периоды, характеризующие вероятность дефолта, сроки возмещения и суммы понесенных убытков, с учетом профессионального суждения руководства на предмет того, приведут ли существующие экономические условия и условия на рынке заемных средств к тому, что суммы фактических убытков будут меньше или больше убытков, основанных на исторических данных.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между его балансовой стоимостью и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с применением первоначальной эффективной ставки процента по данному активу. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются в составе резерва под обесценение дебиторской задолженности. Расходы по уплате процентов по заемным средствам на приобретение обесценившихся активов по-прежнему должны отражаться путем амортизации дисконта. Если в результате какого-либо события после отчетной даты произойдет уменьшение суммы убытка от обесценения, величина такого уменьшения сторнируется в составе прибыли или убытка за период.

Убытки от обесценения ценных бумаг, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством переноса в состав прибыли или убытка за период той суммы накопленного убытка, который ранее признавался в составе прочей

совокупной прибыли и представлялся в резерве изменений справедливой стоимости в составе собственного капитала. Этот накопленный убыток от обесценения, исключаемый из состава прочей совокупной прибыли и включаемый в состав прибыли или убытка за период, представляет собой разницу между стоимостью приобретения соответствующего актива за вычетом выплат основной суммы и начисленной амортизации и его текущей справедливой стоимостью за вычетом всех убытков от обесценения, ранее признанных в составе прибыли или убытка за период. Изменения величины начисленных резервов под обесценение, вызванные изменением временной стоимости, отражаются как элемент процентных доходов.

Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, возрастает и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка, списанная на убыток сумма восстанавливается и признается в составе прибыли или убытка за период. При этом любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочей совокупной прибыли.

**(ii) Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов. Для гудвилла и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования или еще не готовых к эксплуатации, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

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

Активы, используемые Группой в представительских целях, не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков, свидетельствующих о возможном обесценении такого актива, определяется возмещаемая величина единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой данный актив принадлежит.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его(ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвилла, не восстанавливаются. На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от обесценения прочих активов, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвилл, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта..

**(i) Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи**

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи. Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы. Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, инвестиционного имущества и биологических активов, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

**(j) Вознаграждения работникам**

**(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ**



Планом с установленными взносами считается план выплаты вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, по условиям которого предприятие осуществляет фиксированные взносы в отдельный (независимый) фонд и при этом он не несет никаких дополнительных обязательств (ни правовых, ни конструктивных) по выплате дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Государственный пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Суммы взносов, уплаченные авансом, признаются как актив в тех случаях, когда предприятие имеет право на возмещение уплаченных им взносов или на снижение размера будущих платежей по взносам. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более чем через 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывают услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

**(ii) *Краткосрочные вознаграждения***

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**(k) *Резервы***

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

**(i) *Налоговые резервы***

Группа начисляет налоговые резервы в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы ведутся и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты исчисления и уплаты налогов. После окончания срока, в течение которого возможна налоговая проверка периодов, к которым относятся резервы, данные налоговые резервы сторнируются. Налоговые резервы отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости продукции.

**(ii) *Обременительные договоры***

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на

выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Как описано в прим. 3(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир безвозмездно передается местным властям по завершении строительства, или (и) с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа заключает соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

**(iii) *Гарантийные обязательства***

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлый периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

**(I) *Выручка***

**(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости***

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод изменяется в зависимости от конкретных условий договора продажи. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (Госкомиссия), пригодным к эксплуатации. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после приемки дома Госкомиссией, выручка от реализации признается незамедлительно.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату продажи.

**(ii) Выручка от реализации строительных услуг**

Выручка от реализации услуг по строительству отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно согласно фактическому объему выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика. Группа создает резерв под убытки по незакрытым договорам в тех периодах, в которых соответствующие убытки были идентифицированы.

Выручка дочерних предприятий от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим предприятиям Группы, осуществляющим функции инвестора или соинвестора, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

**(iii) Прочая выручка от реализации**

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о совокупной прибыли в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

**(m) Прочие расходы**

**(i) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период равномерно на всем протяжении срока действия аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовый расход и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной. Условные арендные платежи учитываются путем пересмотра суммы минимальных арендных платежей на оставшийся срок аренды в момент подтверждения изменения ее условий.

«Условные» (т.е. зависящие от будущих событий) арендные платежи отражаются в учете путем пересмотра минимальных арендных платежей на оставшийся срок аренды когда исчезает соответствующая неопределенность и размер корректировки арендной платы становится известным.

**(ii) Расходы социального характера**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(п) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов включаются проценты к получению по вложенным средствам (включая финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи), дивидендный доход, прибыль от выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, а также положительные курсовые разницы. . Процентный доход признается в отчете о прибылях и убытках по мере начисления и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в отчете о прибылях и убытках в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа, в случае с котируемыми ценными бумагами такой датой является экс-дивидендная дата.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам, отрицательные курсовые разницы, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, признаются в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента, за исключением процентов, начисленных к уплате за пользование заемными средствами, относящихся к определенным активам, которые признаются частью стоимости данного актива.

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

**(о) Налог на прибыль**

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочей совокупной прибыли.

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

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

налоговым органом с одной и той же организации–налогоплательщика либо с разных организаций–налогоплательщиков, которые намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив отражается в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

**(р) Прекращаемая деятельность**

Прекращенным видом деятельности является компонент бизнеса Группы, представляющий собой самостоятельное крупное направление деятельности или географический регион ведения операций, который был либо отчужден, либо классифицирован в категорию активов, удерживаемых для продажи, или является дочерним предприятием, приобретенным исключительно с целью последующей перепродажи. Соответствующий вид деятельности классифицируется в качестве прекращенного в момент его выбытия или когда он начинает отвечать критериям классификации его в категорию активов, удерживаемых для продажи, если это происходит раньше по времени. Когда какой-либо вид деятельности классифицируется в качестве прекращенного, сравнительные данные по отчету о совокупной прибыли представляются так, как если бы этот вид деятельности был прекращен с начала соответствующего сравнительного периода.

**(q) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой и разводненной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций. Разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводняющий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам. Компания не выпускала обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

**(r) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются президентом Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов. (см. пояснение 2(е)(i)).

**(s) Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2009 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- Пересмотренные стандарты МСФО (IFRS) 3 *«Объединение бизнеса»* (2008) и МСФО 27 *«Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»* (2008), которые вступили в силу с 1 июля 2009 года (т.е. они становятся обязательными к применению при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2010 год). Изменения касаются, среди прочего, вопросов отражения поэтапных приобретений в учёте и финансовой отчетности, вводят требование, согласно которому затраты, связанные с осуществлением сделки по приобретению, относятся на расходы, и упраздняют исключение, позволявшее не корректировать величину гудвилла при отражении изменений суммы условного возмещения. Изменения также затрагивают подходы к оценке неконтролирующих долей участия в дочерних предприятиях в момент приобретения, а также вводят требование, согласно которому результаты сделок с собственниками неконтролирующих долей участия должны отражаться непосредственно в составе собственного капитала.
- Поправка к МСФО (IFRS) 5 *«Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность»*, которые вступили в силу 1 июля 2009 года. Данная поправка уточняет порядок классификации активов и обязательств при выбытии дочернего предприятия. Ожидается, что данная поправка не окажет никакого влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 9 *«Финансовые инструменты»* вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен в несколько этапов и в конечном итоге заменить собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 *«Финансовые инструменты: признание и оценка»* по завершении соответствующего Проекта к концу 2010 года. Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов признания и оценки финансовых активов. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления указанного Проекта и выхода следующих частей стандарта.
- Разъяснение КР МСФО 17 *«Распределение неденежных активов в качестве дивидендов собственникам»* определяет порядок учёта дивидендов, выплачиваемых собственникам неденежными активами. В данном разъяснении уточняются время и способ признания неденежных дивидендов, и также порядок учёта разницы, возникающей между выплаченными дивидендами и балансовой стоимостью распределённых чистых активов. Разъяснение КР МСФО 17 вступило в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2009 года, или после этой даты.
- КР МСФО 19 *«Погашение финансовых обязательств выпуском долевых инструментов»* содержит указания для дебитора по отражению в учете ситуации, когда он передает кредитору свои долевые инструменты с целью

урегулирования своего долгового обязательства. Разъяснение уточняет, что в данном случае долевые инструменты предприятия представляют собой «уплаченное возмещение» в соответствии с параграфом 41 МСФО 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». Кроме того, в этом разъяснении уточняется порядок отражения в учете первоначальной оценки собственных долевых инструментов, предоставленных кредитору с целью прекращения финансового обязательства перед ним, и порядок признания разницы между балансовой стоимостью погашаемого финансового обязательства и первоначальной оценкой выпущенных и переданных долевых инструментов. КР МСФО 19 применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или после этой даты.

- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2010 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

## **4 Определение справедливой стоимости**

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

### **(а) Основные средства**

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменен (после надлежащего изучения рынка) по состоянию на дату проведения оценки в результате сделки между осведомленными, не зависящими друг от друга покупателем и продавцом, желающими совершить такую сделку. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты где возможно.

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

**(b) Нематериальные активы**

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

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

**(c) Запасы**

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

**(d) Инвестиции в долевые и долговые ценные бумаги**

Справедливая стоимость финансовых активов таких категорий, как инвестиции, удерживаемые до срока погашения, и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до срока погашения, определяется исключительно для целей раскрытия информации.

**(e) Торговая и прочая дебиторская задолженность**

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

**(f) Непроизводные финансовые обязательства**

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



## 5 Сегментная отчетность

Группа выделила три отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются генеральным директором Группы как минимум ежеквартально. Далее представлен краткий обзор деятельности, осуществляемой каждым отчетным сегментом Группы:

- *Девелоперо-риэлторский сектор*: реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, выполнение строительных работ и осуществление деятельности по управлению проектом, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей.
- *Промышленный сектор*: подрядные работы, производство железобетонных панелей, сборка панельных зданий и производство нерудных материалов.
- *Эксплуатация зданий*: техническое обслуживание объектов недвижимости по запросам покупателей квартир.

Между отчетными сегментами строительства и продажи объектов недвижимости и услуг по строительству и производству строительных материалов налажено взаимодействие по нескольким направлениям. Взаимодействие осуществляется в сфере предоставления услуг по строительству в процессе возведения объектов недвижимости для последующей перепродажи, производства строительных материалов и услуг по производству нерудных материалов. Ценообразование по операциям между сегментами может осуществляться на рыночных условиях.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа прибыли сегментов до налогообложения, отраженной во внутренних отчетах, которые представляются для изучения президенту Группы. Для оценки результатов используется показатель прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

Управленческая информация, анализируемая Президентом Группы в целях распределения ресурсов и управления деятельностью операционных сегментов, не содержит итоговой оценки активов отчетных сегментов. Руководство принимает решения и оценивает результаты деятельности сегментов на основе сегментной прибыли. Раскрытие информации о величине активов и обязательств сегментов не производится. Распределение активов между отчетными сегментами, информация о которых раскрывается далее, производилось с использованием данных, рассчитанных на основе информации по МСФО, которая не включается в состав внутренних отчетов, представляемых Президенту Группы.

**(i) Прибыли и убытки сегментов**

млн. руб.	Девелоперско-риэлторский сектор		Промышленный сектор		Эксплуатация зданий		Итого	
	2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.
Выручка от продаж внешним покупателям	30 684	22 905	10 202	10 718	1 017	790	41 903	34 413
Выручка от продаж между сегментами	465	456	14 897	36 206	108	189	15 470	36 851
Итого выручка отчетного сегмента	31 149	23 361	25 099	46 924	1 125	979	57 373	71 264
Процентная выручка	1 379	1 341	-	1	43	26	1 422	1 368
Процентные расходы	(5 685)	(3 434)	(97)	(101)	(205)	(46)	(5 987)	(3 581)
Амортизация	(104)	(89)	(465)	(466)	(5)	(6)	(574)	(561)
Прибыль отчетного сегмента до налогообложения	1 401	(2 255)	519	496	138	84	2 058	(1 675)
Капитальные затраты	-	21	405	1 252	55	9	460	1 282
Активы отчетного сегмента	102 219	126 241	14 017	15 091	512	428	116 748	141 760
Нераспределенные активы							2 576	1 500
Итого активы							119 324	143 260

**(ii) Информация о географических сегментах**

Управление деятельностью Девелоперо-риэлторского сектора, Промышленного сектора и сегмента Эксплуатация зданий осуществляется в трех основных географических регионах: Москва, Московская область и Прочие регионы России.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения объектов строительства.

	<b>Выручка</b>	
	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
Москва	21 941	15 720
Московская область	14 354	14 722
Прочие регионы России	5 608	3 971
	<b>41 903</b>	<b>34 413</b>

**(iii) Сверка показателей выручки, прибыли или убытков отчетных сегментов**

	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
<b>Выручка</b>		
Итого выручка отчетных сегментов	57 373	71 264
Выручка предприятий, не включенных в состав отчетных сегментов	158	481
Выручка от операций между сегментами	(15 470)	(36 851)
Доходы от прекращаемой деятельности	(825)	(1 940)
Прочие статьи	(61)	741
Консолидированная выручка	<b>41 175</b>	<b>33 695</b>
<b>Прибыль или убыток</b>		
Прибыль сегмента до налогообложения	2 058	(1 675)
Прибыли от операций между сегментами	(20)	221
Расходы от прекращаемой деятельности	(925)	(1 749)
Обесценение основных средств, нематериальных активов и запасов	(4 124)	(24 028)
Временные разницы, связанные с признанием затрат	(4 500)	620
Убыток от обесценения финансовых активов	(481)	(2 941)
Резерв по сомнительным долгам	(1 666)	-
Пени и штрафы	(2 021)	-
Прочие расходы	(136)	9
Консолидированный убыток от непрерывной деятельности до налогообложения	<b>(11 815)</b>	<b>(29 543)</b>

(iv) **Крупнейшие покупатели**

В 2009 году объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы. В 2008 году Девелоперо-риэлторский сегмент осуществил продажи одному из своих покупателей в объеме примерно 20% от общей величины выручки всей Группы.

**6 Прекращаемая деятельность**

24 августа 2009 года Группа продала комплекс предприятий, занимавшихся производством нерудных материалов и включенный в состав Промышленного сегмента, который по состоянию на 31 декабря 2008 года не был классифицирован как прекращаемая деятельность или актив, предназначенный для продажи. Сравнительные данные отчета о совокупной прибыли были пересчитаны с целью представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся. Руководство решило осуществить продажу указанного предприятия 26 июня 2009 года с целью погашения ряда долговых обязательств.

	<b>2009 г.</b> <b>млн. руб.</b>	<b>2008 г.</b> <b>млн. руб.</b>
<b>Результаты прекращаемой деятельности</b>		
Выручка	825	1 940
Расходы	(925)	(1 749)
<b>Результаты операционной деятельности</b>	(100)	191
Налог на прибыль	(20)	(106)
<b>Результаты операционной деятельности за вычетом налога на прибыль</b>	(120)	85
Прибыль от продажи прекращаемой деятельности	1 313	-
<b>Прибыль за год</b>	1 193	85
Базовая прибыль на акцию (руб.)	0,2	0,0

Прибыль от прекращенной деятельности в размере 1 193 млн. руб. (в 2008 году – 85 млн. руб.) причитается собственникам Группы. Из общей суммы убытка от продолжающейся деятельности в размере 12 681 млн. руб. (в 2008 году – 28 266 млн. руб.) на долю собственников Группы приходится 12 308 млн. руб. (в 2008 году – 28 046 млн. руб.).

	<b>2009 г.</b> <b>млн. руб.</b>	<b>2008 г.</b> <b>млн. руб.</b>
<b>Денежные средства от/(использованные в) прекращенной деятельности</b>		
Денежные средства от/(использованные в) операционной деятельности, нетто	35	(7)
Денежные средства (использованные в)/от финансовой деятельности, нетто	(52)	21
Денежные средства от прекращенной деятельности, нетто	<b>17</b>	<b>14</b>

**Влияние выбытия актива на финансовое положение Группы:**

	Поясн.	<u>2009 г.</u> <u>млн. руб.</u>
Основные средства	16	(726)
Запасы	22	(473)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	(178)
Денежные средства и их эквиваленты	24	(15)
Отложенные налоговые обязательства	21	38
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	590
Активы и обязательства, нетто		<u>(764)</u>
Возмещение, полученное в форме денежных средств		871
Возмещение, полученное в форме прочих финансовых активов		1 206
Итого возмещение полученное		<u>2 077</u>
Денежные средства выбывшего дочернего предприятия и их эквиваленты		<u>(15)</u>

## 7 Приобретение дочерних предприятий и долей меньшинства

### (a) Приобретение дочерних предприятий

В 2009 и 2008 гг. Группа не совершала существенных сделок по приобретению контрольных пакетов акций каких-либо предприятий.

В 2008 году Группа приобрела доли участия в предприятиях, в которых не осуществлялась постоянная деятельность и отсутствовали активы, управление которыми осуществляется в целях получения инвестиционного дохода. Подобные операции учитывались как приобретение активов (см. пояснение 17(b)).

### (b) Приобретение долей меньшинства

В феврале 2009 года Группа приобрела дополнительную долю в уставном капитале ОАО «Новоросгражданпроект» в размере приблизительно 40%, тем самым увеличив свою долю участия до 97%. Акции были получены в обмен на погашение займа, выданного миноритарным собственникам дочернего предприятия, на сумму 201 миллион рублей. Поскольку справедливая стоимость полученных акций составила 61 миллион рублей, разница между амортизированной и справедливой стоимостью займа в размере 140 миллионов рублей была признана как убыток от обесценения займа и отражена в составе финансовых расходов.

Данная сделка оказала следующее влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности:

		<u>2009 г.</u> <u>млн. руб.</u>
Сумма займа выданного до учета убытка от обесценения		201
Признанный убыток от обесценения финансового актива		<u>(140)</u>
Остаток займа выданного после учета убытка от обесценения		61
Балансовая стоимость доли миноритарных акционеров		<u>(61)</u>
<b>Итого влияние на собственный капитал</b>		<u><u>-</u></u>

В феврале 2008 года Группа частично реализовала опцион на покупку дополнительных 25% акций «Сторм Пропертиз Групп» путем приобретения дополнительных 4,33% акций в данном дочернем предприятии. Стоимость приобретения составила 189 миллионов рублей. Результатом приобретения доли миноритарных акционеров стало возникновение дополнительного гудвилла в сумме 115 миллионов рублей.

В ноябре 2008 года Группа приобрела дополнительные 2,81% акций ОАО «ДСК-3». Стоимость приобретения составила 185 миллионов рублей. Благодаря этой сделке доля Группы в данном дочернем предприятии увеличилась до 87%. Результатом приобретения дополнительных акций стало возникновение гудвилла в размере 170 миллионов рублей.

## 8 Выручка

	<b>2009 г.</b> <b>млн. руб.</b>	<b>2008 г.</b> <b>млн. руб.</b>
Выручка от реализации квартир	30 740	23 230
Выручка от оказания услуг по строительству	7 164	5 485
Выручка от реализации строительных материалов и прочая выручка	3 271	4 980
	<b>41 175</b>	<b>33 695</b>

В 2009 году Группа завершила строительство 35 зданий с продаваемой площадью 470 тысяч квадратных метров (в 2008 году – 37 зданий с продаваемой площадью 409 тысяч квадратных метров и 5 подземных гаражей на 909 парковочных мест). В зданиях, построенных в 2009 году, Группа продала 404 тысячи квадратных метров площадей (в 2008 году – 307 тысяч квадратных метров площадей и 257 парковочных мест). Кроме того, в 2009 году было продано около 88 тысяч квадратных метров площадей в зданиях, завершённых в предыдущих периодах (в 2008 году – 71 тысяча квадратных метров площадей).

По результатам реализации квартир Группа признала выручку в сумме 23 364 миллиона рублей (в 2008 году – 22 823 млн. руб.). В соответствии с условиями договоров, покупатели имеют право расторгнуть сделки вплоть до момента подписания окончательного договора купли-продажи. Как показывает опыт предыдущих периодов, доля сделок, расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, существенно меньше 1%. Таким образом, Группа признавала выручку от продажи в полном объеме без отражения резерва по отказам от покупки квартир. В случае если фактическая доля отказов составляла бы 1%, выручка за 2009 год снизилась бы приблизительно на 234 миллиона рублей (за 2008 год – на 228 миллиона рублей).

В 2008 и 2009 годах Группа инициировала ряд сделок с поставщиками с целью погашения остатков кредиторской задолженности путем зачета встречных требований. В 2009 году выручка от продажи квартир в счёт погашения кредиторской задолженности за полученные товары и услуги составила 7 376 миллионов рублей (в 2008 году – 407 миллиона рублей).

Предприятия Группы выполнили строительно-монтажные работы на сумму 3 884 миллиона рублей (в 2008 году – 9 363 миллиона рублей) для технических заказчиков – третьих лиц по объектам, в строительстве которых Группа участвовала в качестве соинвестора.

## 9 Себестоимость реализованной продукции

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Расходы на строительство	25 386	17 289
Заработная плата	2 318	3 855
Материалы	985	2 656
Накладные расходы	4 526	767
Износ и амортизация	441	602
	<b>33 656</b>	<b>25 169</b>

## 10 Затраты на персонал

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Заработная плата	4 466	6 837
Социальные выплаты и отчисления	664	1 001
	<b>5 130</b>	<b>7 838</b>

## 11 Прибыль и убыток от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав

В феврале 2009 года Группа продала 100% долю в уставном капитале ООО «Ростовкапстрой». Данное дочернее предприятие занималось строительством объектов жилой недвижимости в Ростове-на-Дону.

В декабре 2009 года Группа продала 89% долю участия в компании Moreliabay Investments Ltd., которая контролировала земельный участок, предназначенный для строительства объектов коммерческой недвижимости в Московской области (проект «Северо-Западные башни»).

В декабре 2009 года Группа продала 100% долю в уставном капитале ООО «Ластея-Арт», которой принадлежали права на земельный участок, предназначенный для строительства элитного жилого комплекса.

В октябре 2009 года Группа продала земельный участок в Санкт-Петербурге, который учитывался как инвестиционные права.

В июле 2009 года Группа продала связанной стороне 100% долю в уставном капитале компании Avtorita Holdings Ltd. В собственности Avtorita Holdings Ltd. находился служебный самолет Группы.

Данные сделки оказали следующее влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности:

млн. руб.	ООО «Ростов- капстрой»	Moreliabay Investments Ltd.	ООО «Ластея- Арт»	Земельный участок в Санкт- Петербурге	Avtorita Holdings Ltd.	Прочее	Итого
Инвестиционные права	-	(2 752)	-	(2 055)	-	(21)	(4 828)
Основные средства	-	-	-	-	(629)	(95)	(724)
Запасы	(926)	-	(404)	-	-	-	(1 330)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	(117)	-	-	(178)	-	(178)
Торговая кредиторская задолженность	857	-	-	-	-	1	741
Кредиты и займы	-	1 752	-	-	591	-	2 343
<b>Чистые активы</b>	<b>(69)</b>	<b>(1 117)</b>	<b>(404)</b>	<b>(2 055)</b>	<b>(216)</b>	<b>(115)</b>	<b>(3 976)</b>
Возмещение полученное/к получению	151	0,04	274	2 164	0,04	115	2 704
<b>Чистая прибыль/(убыток) от выбытия</b>	<b>82</b>	<b>(1 117)</b>	<b>(130)</b>	<b>109</b>	<b>(216)</b>	<b>-</b>	<b>(1 272)</b>

Помимо этого, в августе 2009 года Группа продала 100% долю в уставном капитале ООО «ПИК Неруд» и все свои дочерние предприятия, входившие в нерудный блок Группы (см. примечание б).

## 12 Коммерческие расходы

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Расходы на рекламу	152	674
Заработная плата	185	167
Прочие коммерческие расходы	140	133
	<b>477</b>	<b>974</b>

## 13 Административные расходы

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Заработная плата	2 627	3 816
Консультационные и иные услуги	436	574
Амортизация	316	268
Прочие административные расходы	511	882
	<b>3 890</b>	<b>5 540</b>



## 14 Финансовые доходы и расходы

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	400	481
Прочие финансовые доходы	371	-
	<b>771</b>	<b>481</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты к уплате	(4 567)	(2 303)
Штрафы и пени за просрочку погашения кредитов и займов	(2 398)	-
Убыток по курсовым разницам	(642)	(2 941)
Убыток от обесценения финансовых активов	(481)	(2 547)
Резерв по сомнительным долгам	(1 666)	(127)
Убыток от выбытия финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	-	(15)
	<b>(9 754)</b>	<b>(7 933)</b>

Помимо расходов на финансирование, отраженных в составе отчета о прибылях и убытках, 630 миллионов рублей расходов на финансирование (в 2008 году – 1 192 млн. руб.) были капитализированы в стоимости незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

## 15 (Расход)/доход по налогу на прибыль

(Расход)/доход по налогу на прибыль составил:

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(1 460)	(313)
Сторнированный (признанный) налоговый резерв, нетто (см. примечание 28)	318	(262)
	(1 142)	(575)
<b>Доход по отложенному налогу на прибыль</b>		
Возникновение и обратная корректировка временных разниц	276	640
Влияние изменения налоговой ставки	-	1 212
	276	1 852
	<b>(866)</b>	<b>1 277</b>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20% (в 2008 году – 24%).

### Анализ эффективной налоговой ставки

	2009 г. млн. руб.	%	2008 г. млн. руб.	%
Убыток до налогообложения, непрерывная деятельность	(11 815)	100	(29 543)	100
Доход по налогу на прибыль, рассчитанный по действующей налоговой ставке	2 363	(20)	7 090	24
Влияние неотраженных отложенных налоговых активов	(1 616)	14	(5 808)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(1 956)	17	(1 123)	(4)
Влияние изменения налоговой ставки	-	-	1 212	4
Налоговый резерв за вычетом сторнированных сумм	318	(3)	(262)	(1)
Влияние налогообложения прибыли по более низкой ставке	25	-	168	1
	(866)	7	1 277	4

## 16 Основные средства

млн. руб.	Здания	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<b>Первоначальная/ условно- первоначальная стоимость</b>					
На 1 января 2008 г.	7 146	4 011	1 939	1 380	14 476
Поступления	1 295	93	305	1 957	3 650
Выбытия	(88)	(300)	(184)	(276)	(848)
Переклассификация	502	292	266	(1 060)	-
На 31 декабря 2008 г.	<b>8 855</b>	<b>4 096</b>	<b>2 326</b>	<b>2 001</b>	<b>17 278</b>
Поступления	14	3	1	552	570
Выбытия	(69)	(322)	(194)	(29)	(614)
Выбытие дочерних предприятий (см. примечание 11)	(334)	(672)	(854)	(19)	(1 879)
Переклассификация	2 086	23	45	(2 154)	-
На 31 декабря 2009 г.	<b>10 552</b>	<b>3 128</b>	<b>1 324</b>	<b>351</b>	<b>15 355</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>					
На 1 января 2008 г.	(458)	(1 105)	(357)	-	(1 920)
Убыток от обесценения	(1 469)	(199)	(125)	-	(1 793)
Начисленная амортизация	(287)	(450)	(234)	-	(971)
Выбытия	15	129	102	-	246
На 31 декабря 2008 г.	<b>(2 199)</b>	<b>(1 625)</b>	<b>(614)</b>	<b>-</b>	<b>(4 438)</b>
Убыток от обесценения (см. примечание 19(а))	(423)	(52)	(24)	-	(499)
Начисленная амортизация	(291)	(335)	(192)	-	(818)
Выбытия	5	263	93	-	361
Выбытие дочерних предприятий (см. примечание 11)	74	255	100	-	429

млн. руб.	Здания	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
На 31 декабря 2009 г.	(2 834)	(1 494)	(637)	-	(4 965)
<b>Чистая балансовая стоимость</b>					
На 1 января 2008 г.	6 688	2 906	1 582	1 380	12 556
На 31 декабря 2008 г.	6 656	2 471	1 712	2 001	12 840
На 31 декабря 2009 г.	7 718	1 634	687	351	10 390

**(a) Определение условно-первоначальной стоимости на 1 января 2004 г.**

Руководство привлекло независимого оценщика для определения условно-первоначальной стоимости основных средств компаний Группы, кроме объектов незавершенного строительства, по состоянию на 1 января 2004 г. (дата перехода Группы на МСФО). Помимо определения остаточной стоимости замещения, был проведен анализ потоков денежных средств с целью оценки обоснованности величин стоимости. Результаты анализа потоков денежных средств не привели к корректировке справедливой стоимости, определенной на основе остаточной стоимости замещения.

**(b) Обеспечение**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. основные средства балансовой стоимостью 1 253 миллиона рублей (в 2008 году – 732 миллиона рублей) были переданы в залог в обеспечение банковских кредитов (см. примечание 26).

**(c) Аренда машин и оборудования**

В 2008 и 2009 гг. Группа продолжала арендовать производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды (лизинга). По истечении срока действия каждого из договоров Группа имеет право выкупить оборудование по льготной цене. По состоянию на 31 декабря 2009 г. остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 35 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 270 миллионов рублей). Арендованное оборудование выступает в качестве обеспечения обязательств по договорам лизинга.

**(d) Незавершенное строительство**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. незавершенное строительство включает авансы, выданные Группой на приобретение основных средств.

**(e) Начисленная амортизация**

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 441 миллион рублей, на коммерческие расходы в сумме 5 миллионов рублей, на административные расходы в сумме 316 миллионов рублей, на расходы, классифицированные как прекращаемая деятельность, в сумме 56 миллионов рублей (в 2008 году – 602 миллиона рублей, 5 миллионов рублей, 268 миллионов рублей и 96 миллионов рублей соответственно).

## 17 Нематериальные активы

млн. руб.	Прочие			Итого
	Гудвилл	Инвестици- онные права	нематериаль- ные активы	
<b>Первоначальная стоимость</b>				
На 1 января 2008 г.	3 007	17 786	424	21 217
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	285	-	-	285
Поступления	-	25 497	216	25 713
Убытки от обесценения	(3 292)	-	-	(3 292)
Переклассификация в категорию незавершенного строительства	-	(793)	-	(793)
На 31 декабря 2008 г.	-	42 490	640	43 130
Поступления	-	2 007	1	2 008
Выбытия и корректировки	-	(5 325)	-	(5 325)
Переклассификация в категорию незавершенного строительства	-	(144)	-	(144)
На 31 декабря 2009 г.	-	39 028	641	39 669
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>				
На 1 января 2008 г.	-	-	(4)	(4)
Начисленная амортизация	-	-	(105)	(105)
Убытки от обесценения (см. примечание 19(с))	-	(15 247)	(319)	(15 566)
На 31 декабря 2008 г.	-	(15 247)	(428)	(15 675)
Убытки от обесценения (см. примечание 19(с))	-	(3 040)	-	(3 040)
Пересмотр сумм обесценения	-	845	-	845
Резерв под обесценение выбывших активов	-	315	-	315
Начисленная амортизация	-	-	(42)	(42)
На 31 декабря 2009 г.	-	(17 127)	(470)	(17 597)
<b>Чистая балансовая стоимость</b>				
На 1 января 2008 г.	<b>3 007</b>	<b>17 786</b>	<b>420</b>	<b>21 213</b>
На 31 декабря 2008 г.	<b>-</b>	<b>27 243</b>	<b>212</b>	<b>27 455</b>
На 31 декабря 2009 г.	<b>-</b>	<b>21 901</b>	<b>171</b>	<b>22 072</b>

### (а) Гудвилл

По состоянию на 31 декабря 2008 г. совокупная балансовая стоимость гудвилла, распределенного по соответствующим производственным и строительным компаниям, составила:

	<b>2008 г.</b> <b>млн. руб.</b>
ОАО «ДСК-3»	1 890
Storm Properties Limited	707
ООО «Фотон ЖБИ» и ООО «Фотон АБЗ»	299
ОАО «480 КЖИ»	274
Гудвилл, отнесенный на другие дочерние предприятия	122
	3 292
Минус: убытки от обесценения	(3 292)
	-

**(b) Инвестиционные права**

По состоянию на 31 декабря 2009 и 2008 гг. портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

		<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
<b>Дочернее предприятие</b>	<b>Местонахождение земельного участка</b>	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
ОАО «Краснопресненский сахарорафинадный завод»	г. Москва, центр (КСРЗ) Московская область, юго-запад, пос. Коммунарка	8 071	8 071
ООО «Статус Лэнд»	г. Москва, юго-восток (КХЗ)	8 985	8 952
ОАО «Кусковский химический завод»	г. Ярославль (Фрунзенский и Дзержинский районы)	5 154	5 226
ООО «РусБизнесИнвест»/ООО «Макс Лтд»	г. Москва, юг, Каширское шоссе	2 191	2 986
ООО «Вейстоун»	Удмуртия, г. Ижевск	2 491	1 995
ООО «Иж-строй»	г. Москва, юг, Варшавское шоссе	1 836	1 836
ЗАО «Завод «Газстроймаш»	г. Москва, юго-восток, Щелковское шоссе	1 146	1 126
ЗАО «Завод «Красный Восток»	г. Пермь, Бахаревка	1 030	1 030
ООО «ПИК-Пермь»	г. Москва, юго-запад, Киевское шоссе	1 118	1 007
ООО «Маяк»	Калининградская область, г. Светлогорск	832	-
ООО «ПРИЗ»/ООО «РАШ»	г. Москва, юг, Мичуринский проспект	996	995
ООО «Алантея»	Краснодарский край, г. Новороссийск	665	665
ООО «Семигор»	Ростовская область	883	650
ООО «Ростовское море»*	Московская область, северо-восток	186	368
ООО «ДСК Стройконструкция-2»	Московская область, северо-запад (Северо-Западные башни)	189	189
ООО «Проект В»	г. Санкт-Петербург, Васильевский остров	-	3 067
ЗАО «НеваИнвест»		-	2 069
Прочие предприятия		3 255	2 258
		<b>39 028</b>	<b>42 490</b>
Минус резерв под обесценение		(17 127)	(15 247)
		<b>21 901</b>	<b>27 243</b>

\* В 2009 году Группа частично аннулировала договор о приобретении земельного участка в проекте и уменьшила сумму соответствующего обязательства на 182 миллиона рублей.

Вложения в инвестиционные права в основном представляют собой инвестиции в акции дочерних предприятий, которые имеют в собственности или арендуют на долгосрочной основе земельные участки. Группа намеревается получить разрешения, необходимые для последующей застройки данных участков. Данные дочерние предприятия не имеют иных существенных активов, обязательств, выручки, прибыли или убытков по состоянию на 31 декабря 2009 г. Соответственно, сумма возмещения, уплаченная Группой за приобретение дочерних предприятий, учитывалась как стоимость приобретения долей участия в правах на земельные участки в составе инвестиционных прав.

В 2008–2009 годах Группа осуществила следующие крупные приобретения инвестиционных прав путем приобретения юридических лиц:

Дочернее предприятие	Местонахождение земельного участка	Дата	Приобретенный пакет акций	Чистая продаваемая площадь, млн. кв. м	Основной тип недвижимости	Вознаграждение уплаченное млн. руб.
<b>Приобретения в 2008 году</b>						
ООО «Статус Лэнд»	г. Москва, юго-запад	Январь 2008 г.	80%	1	Жилая недвижимость	7 165
Blakestone Limited, Кипр*	г. Москва, запад, КСРЗ	Декабрь 2008 г.	50%	0,5/0,1	Жилая коммерческая/жилая недвижимость	8 071
ЗАО «НеваИнвест»	г. Санкт-Петербург	Июль 2008 г.	20%	0,2	Жилая недвижимость	2 069
ООО «РусБизнес-Инвест» и ООО «Макс ЛТД»	г. Ярославль	Февраль 2008 г.	100%	0,9	Жилая недвижимость	2 986
ООО «Иж-строй»	Удмуртия, г. Ижевск	Июнь 2008 г.	100%	1,8	Жилая недвижимость	1 836
ООО «ПИК-регион Пермь»	г. Пермь	Апрель 2008 г.	35%	0,35	Жилая недвижимость	1 007
ООО «Алантея»	г. Москва, юг	Ноябрь 2008 г.	50%	0,02	Гостиница	665
ООО «Пулково Эстейт»	г. Санкт-Петербург Прочие земельные участки	Апрель 2008 г.	100%	0,05	Жилая коммерческая недвижимость	521
						1 177
						25 497
<b>Приобретения в 2009 году</b>						
ООО «Маяк»	г. Москва, юго-запад, Киевское шоссе	Март 2009 г.	100%	0,2	Жилая коммерческая недвижимость	832
						832

Дочернее предприятие	Местонахождение земельного участка	Дата	Приобретенный пакет акций	Чистая продаваемая площадь, млн. кв. м	Основной тип недвижимости	Вознаграждение уплаченное млн. руб.
						832

\* В 2008 году Группа приобрела дополнительную 51% долю участия в данном проекте за 5 395 миллионов рублей, увеличив тем самым свою долю в проекте с 49% до 100%. По состоянию на 1 января 2008 г. принадлежащий Группе 49% пакет акций ЗАО «Городское развитие» классифицировался как финансовый инструмент, учитываемый методом долевого участия (см. примечание 18).

**(с) Прочие нематериальные активы**

Остаток прочих нематериальных активов включает вознаграждение за продвижение и девелопмент в сумме 317 миллионов рублей, приобретенное в рамках сделки по приобретению Storm Properties Limited в 2007 году. По результатам проверки на предмет обесценения Группа начислила резерв в размере полной суммы вознаграждения за продвижение и девелопмент по состоянию на 31 декабря 2008 г.

**18 Объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия**

У Группы имеются следующие объекты инвестирования, учитываемые методом долевого участия, за вычетом убытка от обесценения:

Страна	Эффективная доля голосующих акций	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
ЗАО «Городское развитие» /ООО «КРПТ» (проект «Парк-Сити»)	Россия 33%	3 460	3 501
		3 460	3 501

Как указывается в примечании 17(b), в 2008 году Группа приобрела контрольный пакет акций КСРЗ, поэтому финансовое вложение в объект инвестирования, учитываемый методом долевого участия, было переклассифицировано в категорию инвестиционных прав.

В ноябре 2008 года Группа приобрела за 2 882 млн. руб. 50% акций кипрского дочернего предприятия, которому принадлежала доля в проекте «Парк Сити», в дополнение к 25% акций, уже принадлежавшим Группе до момента совершения сделки. В результате сделки эффективная доля участия Группы в проекте увеличилась с 25% до 33% (см. примечание 17(b)).

**19 Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов**

По состоянию на декабрь 2009 года была определена возмещаемая величина следующих активов:

- основные средства;
- инвестиционные права;
- финансовые вложения в объекты инвестирования, учитываемые методом долевого участия;
- запасы.

**(а) Основные средства**

Группа проанализировала балансовую стоимость основных средств и пришла к заключению, что по состоянию на 31 декабря 2009 г. имеются признаки их обесценения. В связи с этим Группа определила возмещаемую величину соответствующих единиц, генерирующих потоки денежных средств (ЕГДП).

Числовые значения основных использованных допущений отражают оценку руководством будущих тенденций развития строительной отрасли и основаны на данных за прошлые периоды, полученных из внешних и внутренних источников.

**(i) Производство панельных конструкций**

В данную группу входят активы ОАО «ДСК-3», ОАО «ДСК-2», ОАО «480 КЖИ», ОАО «100 КЖИ», ООО «СтройИнвест», ООО «НСС» и ООО «Завод железобетонных изделий ОАО «Стройиндустрия». При определении потребительной стоимости активов применялись следующие основные допущения:

- Возмещаемая величина указанных ЕГДП представляет собой ценность использования, рассчитанную путем дисконтирования будущих потоков денежных средств от дальнейшей эксплуатации активов.
- Потоки денежных средств прогнозировались на основании фактических результатов деятельности за 2009 год и пятилетнего бизнес-плана, скорректированных с учетом цен по сделкам между предприятиями Группы. Потоки денежных средств после окончания пятилетнего плана были экстраполированы на периоды, равные оставшемуся сроку полезного использования основных активов (от 16 до 19 лет).
- Загрузка производственных мощностей прогнозировалась на уровне 18–100% (в 2008 году – от 33% до 86%).
- При определении возмещаемой величины активов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по номинальной ставке до вычета налогов в размере 25% (в 2008 году – 25%).

Полученные расчетные величины демонстрируют особую чувствительность при изменении следующих допущений:

- снижение загрузки производственных мощностей на 10% привело бы к дополнительному убытку от обесценения в сумме 694 миллиона рублей; увеличение ставки дисконтирования на 1% (с 25% до 26%) привело бы к дополнительному убытку от обесценения в размере 67 миллионов рублей.

**(ii) Административное здание**

Возмещаемая величина административного здания, в котором размещается центральный офис Группы, была определена путем оценки будущих потоков денежных средств от сдачи имущества в аренду. При определении потребительной стоимости актива применялись следующие основные допущения:

- Ставка арендной платы в течение 10-летнего периода была определена в размере 0,032 миллиона рублей за 1 кв. м в год (в 2008 году – 0,033 миллиона рублей).
- Операционные расходы прогнозировались на уровне 1,5% от доходов от сдачи имущества в аренду (в 2008 году – 1,5%).
- При расчете цены продажи на конец 10-летнего периода использовалась ставка капитализации 9,8% (в 2008 году – 9,8%).



- При дисконтировании чистых потоков денежных средств применялась реальная ставка дисконтирования до вычета налогов в размере 15,6% (в 2008 году – 15,6%).

**(iii) Яхта, используемая в представительских целях**

Возмещаемая величина непроизводственного актива была принята равной справедливой рыночной стоимости, определенной на основании данных о последних сделках с аналогичными активами.

**(b) Гудвилл и прочие нематериальные активы, приобретенные в рамках сделок по объединению бизнеса**

Для целей проверки на предмет обесценения гудвилл был распределен между ЕГДП Группы, в состав которых преимущественно входят производственные и строительные компании. Данные ЕГДП представляют собой нижний уровень в Группе, на котором осуществляется контроль за состоянием гудвилла для внутренних управленческих целей.

**(c) Инвестиционные права**

Группа провела проверку портфеля инвестиционных прав с целью выявления возможных признаков обесценения.

В отсутствие рыночных сделок купли-продажи аналогичных активов руководство определило возмещаемую величину инвестиционных прав по методу дисконтирования будущих денежных потоков.

Потоки денежных средств прогнозировались на основании бизнес-планов для каждого проекта, утвержденных руководством. При определении ценности использования активов применялись следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта.
- Цена продажи квартир прогнозировалась исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, существовавших в декабре 2009 года.
- Норма рентабельности проектов прогнозировалась на основании данных Группы об аналогичных завершенных проектах в прошлые периоды и составила от 2% до 43% (в 2008 году – от 10% до 53%).
- Работу по проектам планируется начать в период с 2011 по 2015 гг.
- Группа начнет получать выручку от реализации через полтора года после начала работ и получит всю выручку от реализации через год после завершения проекта.
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальной ставке до вычета налогов в размере 21,4% (в 2008 году – 21,4%).

Полученные расчетные величины демонстрируют особую чувствительность при изменении следующих допущений:

- задержка прогнозируемых потоков денежных средств на один год привела бы к дополнительному убытку от обесценения в сумме 6 271 миллион рублей;
- увеличение ставки дисконтирования на 10% (с 21,4% до 23,5%) привело бы к дополнительному убытку от обесценения в сумме 5 122 миллиона рублей.

**(d) Объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия**

Объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включают долю Группы в проекте «Парк Сити». Балансовая стоимость проекта была протестирована на предмет обесценения с использованием тех же допущений, которые применялись при тестировании инвестиционных прав (см. выше).

Расчетные величины, использованные при определении чистой стоимости возможной продажи, демонстрируют особую чувствительность при изменении следующих допущений:

- задержка прогнозируемых потоков денежных средств на один год привела бы к дополнительному списанию на сумму 735 миллионов рублей;
- увеличение ставки дисконтирования на 10% (с 19% до 21%) привело бы к дополнительному списанию на сумму 683 миллиона рублей.

**(e) Запасы**

Как указано в примечании 22, по состоянию на 31 декабря 2009 г. Группа отложила более чем на год начало строительных работ по ряду строительных проектов. Возможная цена реализации определялась на основании будущих потоков денежных средств с использованием тех же допущений, которые применялись при тестировании инвестиционных прав (см. пункт (с) настоящего примечания), за исключением того, что при определении чистой стоимости возможной цены реализации применялась ставка дисконтирования 19% (в 2008 году – 19%).

Расчетные величины, использованные при определении чистой стоимости возможной продажи, демонстрируют особую чувствительность при изменении следующих допущений:

- задержка прогнозируемых потоков денежных средств на один год привела бы к дополнительному списанию запасов на сумму 580 миллионов рублей;
- увеличение ставки дисконтирования на 10% (с 19% до 21%) привело бы к дополнительному списанию запасов на сумму 331 миллион рублей.

По состоянию на 31 декабря 2008 г. совокупная балансовая стоимость гудвилла (до учета убытка от обесценения), распределенного по соответствующим производственным и строительным компаниям, составила:

**(f) Результаты проверок на предмет обесценения и списания запасов**

	Поясн.	31 декабря 2009 г.			31 декабря 2008 г.		
		Балан- совая стои- мость млн. руб.	Убыток от обес- ценения/ списание млн. руб.	Остаток после учета убытка от обесце- нения млн. руб.	Балан- совая стои- мость млн. руб.	Убыток от обес- ценения/ списание млн. руб.	Остаток после учета убытка от обесце- нения млн. руб.
Основные средства	16	12 682	(2 292)	10 390	14 633	(1 793)	12 840
Гудвилл и вознаграждение за продвижение и девелопмент		317	(317)	-	3 611	(3 611)	-
Инвестиционные права	17	39 028	(17 127)	21 901	42 490	(15 247)	27 243
Запасы	22	72 699	(5 354)	67 345	12 850	(3 377)	9 473
		<b>124 726</b>	<b>(25 090)</b>	<b>99 636</b>	<b>73 584</b>	<b>(24 028)</b>	<b>49 556</b>

**(g) Убытки от обесценения / восстановление убытков от обесценения**

	Поясн.	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Основные средства	16	(499)	(1 793)
Гудвилл и вознаграждение за продвижение и девелопмент		-	(3 611)
Убыток от обесценения инвестиционных прав	17	(3 040)	(15 247)
Восстановление убытков от обесценения инвестиционных прав	17	845	-
Запасы	22	(1 977)	(3 377)
		<b>(4 671)</b>	<b>(24 028)</b>

**20 Прочие инвестиции**

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<i>Долгосрочные</i>		
Долевые финансовые вложения, имеющиеся в наличии для продажи	182	181
Ипотечные кредиты	37	119
Дебиторская задолженность связанных сторон по займам и векселям	1 029	-
Проценты к получению по займам, выданным связанным сторонам	133	-
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц по необеспеченным займам и векселям	94	43
	1 475	343
Минус: резерв	(478)	(174)
	<b>997</b>	<b>169</b>

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<b>Краткосрочные</b>		
Необеспеченные займы, выданные объекту инвестирования, учитываемому методом долевого участия	488	342
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц по необеспеченным займам и векселям	298	1 020
Ипотечные кредиты	190	692
Проценты к получению	75	298
Необеспеченный заем, полученный от связанных сторон	27	126
Необеспеченные займы, выданные связанным сторонам (в рублях под 10–11% годовых)	-	1 052
Необеспеченный заем, полученный от третьего лица	-	2 838
Прочее	-	208
	1 078	6 576
Минус: резерв	(206)	(2 353)
	872	4 223

## 21 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (a) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.
Основные средства	7	130	(359)	(765)	(352)	(635)
Финансовые вложения	17	-	-	(60)	17	(60)
Нематериальные активы	7	-	(60)	(61)	(53)	(61)
Запасы	1 330	955	(289)	(318)	1 041	637
Торговая и прочая дебиторская задолженность	341	292	(2)	(162)	339	130
Кредиты и займы	-	16	-	-	-	16
Торговая и прочая кредиторская задолженность	219	40	(7 078)	(6 811)	(6 859)	(6 771)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	95	680	-	-	95	680
Налоговые активы / (обязательства)	2 016	2 113	(7 788)	(8 177)	(5 772)	(6 064)
Зачет по налогу	(1 930)	(2 042)	1 930	2 042	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	86	71	(5 858)	(6 135)	(5 772)	(6 064)

### (b) Неотраженные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 7 157 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 5 808 миллионов рублей) не были отражены в отношении вычитаемых временных разниц, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа может их реализовать, отсутствует. Группа вправе зачесть убытки для целей налогообложения до 2018 года.

**(с) Неотраженные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2009 и 2008 гг. у Группы отсутствовали неотраженные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия, поскольку стоимость инвестиций в дочерние предприятия для целей налогообложения превышала чистые активы указанных предприятий.

**(d) Изменение величины временных разниц в течение года**

млн. руб.	Отражено в		Изменения в результате выбытия дочерних предприятий	31 декабря 2009 г.
	1 января 2009 г.	составе дохода		
Основные средства	(635)	267	16	(352)
Финансовые вложения	(60)	77	-	17
Нематериальные активы	(61)	8	-	(53)
Запасы	637	404	-	1 041
Торговая и прочая дебиторская задолженность	130	209	-	339
Кредиты и займы	16	(16)	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 771)	(88)	-	(6 859)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	680	(585)	-	95
	<b>(6 064)</b>	<b>276</b>	<b>16</b>	<b>(5 772)</b>

млн. руб.	1 января 2008 г.	Изменения в		Влияние изменения налоговой ставки	31 декабря 2008 г.
		Отражено в составе доходов	результате выбытия дочерних предприятий		
Основные средства	(915)	175	(22)	127	(635)
Финансовые вложения	10	(82)	-	12	(60)
Нематериальные активы	(42)	(31)	-	12	(61)
Запасы	392	373	-	(128)	637
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(761)	917	-	(26)	130
Кредиты и займы	50	(31)	-	(3)	16
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 639)	(1 486)	-	1 354	(6 771)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	11	805	-	(136)	680
	<b>(7 894)</b>	<b>640</b>	<b>(22)</b>	<b>1 212</b>	<b>(6 064)</b>

## 22 Запасы

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	35 694	40 528
Предоплата по объектам недвижимости, предназначенным для продажи	25 834	28 254
Сырье и материалы	1 118	1 599
Незавершенное производство	757	1 679
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 942	5 124
	<b>67 345</b>	<b>77 184</b>
Списание	(5 354)	(3 377)

По состоянию на 31 декабря 2009 и 2008 гг. балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции включала стоимость инвестиционных прав, относящихся к объектам, строительство которых началось до соответствующих дат.

По состоянию на 31 декабря 2009 г. Группа пересмотрела портфель строительных проектов и приняла решение приостановить строительство некоторых объектов на год и более. Хотя данный период выходит за рамки нормального операционного цикла (колебания операционного цикла при изменении экономических условий считаются обычным явлением в секторе недвижимости), указанные проекты по-прежнему классифицируются как оборотные активы, поскольку бизнес-модель Группы не претерпела изменений.

По состоянию на 31 декабря 2009 г. запасы балансовой стоимостью 1 842 миллиона рублей (в 2008 году – 2 020 миллионов рублей) были переданы в залог в обеспечение банковских кредитов (см. примечание 26).

## 23 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Торговая дебиторская задолженность	6 996	8 572
Авансы выданные	1 688	2 290
Дебиторская задолженность по налогам	1 385	1 263
Прочая дебиторская задолженность	529	1 999
	<b>10 598</b>	<b>14 124</b>
Убыток от обесценения	(1 430)	(288)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 29.

## 24 Денежные средства и их эквиваленты

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
Денежные средства в кассе	1	3
Текущие банковские счета в рублях	3 390	3 047
Текущие банковские счета в долларах США	26	103
	3 417	3 153

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в составе баланса и отчета о движении денежных средств

Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и результаты анализа чувствительности финансовых активов и обязательств раскрываются в примечании 29.

## 25 Собственный капитал

### (а) Уставный капитал

	Обыкновенные акции 2009 г.	Обыкновенные акции 2008 г.
Количество акций, если не указано иное		
Объявленные акции	489 970 384	856 260 384
Номинальная стоимость одной акции	62,5 руб.	62,5 руб.
Выпущено на начало года	489 970 384	493 260 384
Выкуп собственных акций в январе 2008 г.	-	(3 290 000)
Продажа собственных акций в сентябре 2009 г.	3 290 000	-
	493 260 384	489 970 384

Уставный капитал в размере 10 миллионов рублей был сформирован до 31 декабря 2002 г., т. е. в период, когда российская экономика считалась гиперинфляционной для целей МСФО. В связи с этим величина уставного капитала была скорректирована на сумму 13 миллионов рублей с учетом влияния гиперинфляции. В результате балансовая стоимость уставного капитала по состоянию на 31 декабря 2004 г. составила 23 миллиона рублей.

В мае 2007 года акции Компании были допущены к обращению на Лондонской фондовой бирже (ЛФБ), Фондовой бирже «Российская торговая система» (РТС) и Московской межбанковской валютной бирже (ММВБ). В рамках первичного публичного размещения акций Компания выпустила 37 000 000 новых акций номинальной стоимостью 62,5 рубля каждая, еще 37 000 000 акций были проданы акционерами Компании. Акции были размещены по цене 25 долларов США (646 рублей) за акцию.

Разница между общей суммой, полученной Группой (23 911 миллионов рублей), за вычетом затрат, понесенных в связи с выпуском (895 миллионов рублей), и номинальной стоимостью выпущенных акций (2 313 миллионов рублей) составила 20 703 миллиона рублей и была признана в составе добавочного капитала.

### (b) Собственные акции, выкупленные у акционеров

В январе 2008 года Группа приобрела 3 290 000 обыкновенных акций Компании за общую сумму 2 428 миллионов рублей (или 738 рублей за акцию). Группа намеревалась использовать приобретенные акции для осуществления выплат вознаграждения высшему руководству на основе акций.

В сентябре 2009 года указанные акции были проданы за 224 миллиона рублей (или 68 рублей за акцию).

**(c) Корректировка справедливой стоимости займа, выданного связанной стороне**

По состоянию на 31 декабря 2008 года у Группы имелся остаток задолженности краткосрочного займа, выданного связанной стороне, в размере 1 030 миллионов рублей с ожидаемым сроком погашения в декабре 2009 года. Заем был предоставлен в рублях с процентной ставкой 11%. В мае 2009 года условия предоставления займа были существенно изменены таким образом, что срок погашения остатка задолженности и начисленных процентов был перенесен на май 2012 года, с фиксированной процентной ставкой 15%. Изменение условий привело к уменьшению чистой приведенной стоимости движения денежных средств по новым условиям на более чем 10% по сравнению с учетной стоимостью. Поэтому операция была отнесена к погашению старого долгового обязательства с убытком в размере 210 миллионов рублей. Убыток был признан напрямую в капитале, так как операция была осуществлена с компанией, связанной с акционером-учредителем.

**(d) Дивиденды**

Согласно законодательству Российской Федерации резервы Компании, подлежащие распределению, ограничивается суммой остатка нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. На 31 декабря 2009 г. у Компании имелся непокрытый убыток в размере 18 553 миллиона рублей (в 2008 году – 17 325 миллиона рублей).

По состоянию на отчетную дату Советом директоров не было принято решения утвердить выплату дивидендов.

**(e) Добавочный капитал**

**(i) Приобретение долей участия в дочерних предприятиях**

В апреле 2008 года Группа получила вклады от акционеров-учредителей в размере 681 миллион рублей, компенсирующие расходы Группы, понесенные в 2007 году при приобретении долей участия в нескольких дочерних предприятиях. Указанные вклады были отражены как увеличение добавочного капитала в 2008 году.

**(ii) Вознаграждение за предоставление гарантий**

В 2008 году Группа отразила обязательство в сумме 385 миллионов рублей (с соответствующим уменьшением нераспределенной прибыли) перед компаниями, находящимися под контролем акционеров-учредителей, в обмен то, на что указанные компании передали в залог принадлежащие им акции Компании в обеспечение банковского кредита, полученного Группой. По состоянию на 31 декабря 2009 г. данное обязательство было полностью погашено.

**(f) Прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию производится исходя из прибыли за год и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года (см. ниже). У Компании не имеется обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.



Тыс. акций	2009 г.	2008 г.
Выпущено на 1 января	489 970	493 260
Результат приобретения акций в январе 2008 г.	-	(3 016)
Результат продажи акций в сентябре 2009 г.	823	-
	<b>490 793</b>	<b>490 244</b>

## 26 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 29.

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<i>Долгосрочные</i>		
Обеспеченные кредиты	20 148	8 321
Необеспеченные кредиты	1 900	-
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	73	61
Обязательства по финансовой аренде	-	11
	<b>22 121</b>	<b>8 393</b>
<i>Краткосрочные</i>		
Обеспеченные кредиты	10 891	20 477
Необеспеченные кредиты	3 024	7 744
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	997	1 856
Необеспеченные займы, полученные у связанных сторон	-	463
Обеспеченные займы, полученные у третьих лиц	-	866
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	2	76
Проценты к уплате	561	260
Кредиторская задолженность по уплате штрафов и пеней	694	-
	<b>16 169</b>	<b>31 742</b>
	<b>38 290</b>	<b>40 135</b>

По состоянию на 31 декабря 2009 г. обеспечением по кредитам выступают следующие активы:

- основные средства балансовой стоимостью 1 253 миллиона рублей (в 2008 году – 732 миллиона рублей);
- запасы балансовой стоимостью 1 842 миллиона рублей (в 2008 году – 2 020 миллионов рублей);
- инвестиционные права балансовой стоимостью 897 миллионов рублей (в 2008 году – 2 752 миллиона рублей);
- инвестиционные права на объекты жилой и коммерческой недвижимости общей продаваемой площадью 1 393 тысячи квадратных метров в Москве и Московской области и 17 тысяч квадратных метров в других регионах (на 31 декабря 2008 г. – 1 714 тысяч квадратных метров и 0 квадратных метров соответственно);
- акции следующих дочерних предприятий, которые составляют значительную часть Группы:

	2009 г.		2008 г.	
	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале
ОАО «ДСК-2»	51 950 334	98	51 950 334	98
ОАО «ДСК-3»	1 747 081	81	1 747 081	81
ОАО «480 КЖИ»	1 556 430	100		
ОАО «КХЗ»	1 454 600	92	1 454 600	92
ОАО «160 ДСК»	813 087	50	406 541	25
Avtorita Holdings Ltd	-	-	50 000	100
ЗАО «Первая ипотечная компания – Регион» (ПИК-Регион)	170 000	100	42 501	25
ЗАО «Трикотажное предприятие «Красный Восток»	40 126	100	37 317	93
ОАО «100 КЖИ»	10 016	77		
ЗАО «Стройбизнесцентр»	10 000	100	10 000	100
ЗАО «Подмосковье 160 ДСК»	5 811	63	5 811	63
ЗАО «Монетчик»	100	100	100	100
ЗАО «ПИК-Запад»	110	100	110	100
ООО «НСС»	-	100	-	100
ООО «СтройИнвест»	-	100	-	100
ООО «Семигор»	-	100	-	100
ООО «Статус Лэнд»	-	100	-	100
ООО «Холдинговая компания «Управление экспериментальной застройки «Ново-Куркино»	-	100	-	100

#### Условия и сроки погашения задолженности

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату.

**31 декабря 2009 г.**

млн. руб.	Итого	Просро- чено	Менее 1	
			года	1–5 лет
<i>Обеспеченные кредиты</i>				
в рублях по фиксированным ставкам выше 10%	20 298	1 304	-	18 994
в долларах США по фиксированным ставкам 6% и ниже	10 741	9 587	-	1 154
<i>Необеспеченные кредиты</i>				
в рублях по фиксированной ставке 14%	1 900	-	-	1 900
в долларах США по фиксированным ставкам 10,8–18%	3 024	3 024	-	-
<i>Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц</i>				
в рублях по фиксированной ставке 0%	51	-	51	-
в рублях по фиксированным ставкам 0,1–10%	744	-	671	73
в рублях по фиксированным ставкам 10,1– 18,5%	275	-	275	-
Проценты к уплате	561	-	561	-
Кредиторская задолженность по уплате штрафов и пеней	694	-	694	-
Обязательства по финансовой аренде (в рублях)	2	-	2	-
	<b>38 290</b>	<b>13 915</b>	<b>2 254</b>	<b>22 121</b>

**31 декабря 2008 г.**

млн. руб.	Итого	Менее 1 года	1–5 лет
<i>Обеспеченные кредиты</i>			
в рублях по фиксированным ставкам 8–10%	13 991	6 875	7 116
в рублях по фиксированным ставкам выше 10%	62	62	-
в долларах США по фиксированным ставкам 8% и ниже	14 745	13 540	1 205
<i>Необеспеченные кредиты</i>			
в рублях по фиксированным ставкам 9–12%	4 366	4 366	-
в долларах США по фиксированным ставкам 5–12%	3 378	3 378	-
<i>Обеспеченные займы, полученные у третьих лиц</i>			
в рублях по фиксированной ставке 12%	866	866	-
<i>Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц</i>			
в рублях по фиксированной ставке 0%	299	298	1
в рублях по фиксированным ставкам 0,1–10%	662	659	3
в рублях по фиксированным ставкам 11–18,5%	743	743	-
в рублях по фиксированным ставкам 20–29%	146	146	-
в долларах США по фиксированным ставкам 3–12%	67	10	57
<i>Необеспеченные займы, полученные у связанных сторон</i>			
в рублях по фиксированной ставке 0%	169	169	-
в долларах США по фиксированной ставке 10%	294	294	-
Проценты к уплате	260	260	-
Обязательства по финансовой аренде (в рублях)	87	76	11
	<b>40 135</b>	<b>31 742</b>	<b>8 393</b>

В ноябре 2009 года Группа успешно завершила процесс реструктуризации, договорившись с основными кредиторами об отсрочке погашения кредитов и займов на сумму около 18 336 миллионов рублей с 2011 года до 2014 года.

Заклученные Группой кредитные договоры содержат ряд условий и ограничений, касающихся, помимо прочего, финансовых коэффициентов, максимального размера задолженности и перекрестного неисполнения обязательств. В случае нарушения обязательных условий договоров кредиторы обычно имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2009 г. Группа нарушила свои обязательства по ряду кредитных договоров в части соблюдения следующих финансовых коэффициентов: отношения задолженности к прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА), отношения ЕБИТДА к процентным расходам, отношения собственных и заемных средств, отношения чистой задолженности к ЕБИТДА.

## 27 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<i>Долгосрочная</i>		
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая кредиторская задолженность	1 117	1 419
Прочие обязательства	11	108
	<b>1 128</b>	<b>1 527</b>

### *Краткосрочная*

Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	25 563	33 964
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая кредиторская задолженность	16 306	15 433
Резерв на расходы по завершению строительства	10 895	9 815
Кредиторская задолженность по результатам приобретения инвестиционных прав	2 487	6 580
Кредиторская задолженность по прочим налогам	6 852	5 216
Прочая кредиторская задолженность	1 650	3 431
	<b>63 753</b>	<b>74 439</b>

Расчетные расходы по завершению проектов относятся к проектам, в отношении которых признавалась выручка от реализации. Данные расходы включают стоимость работ по озеленению и благоустройству прилегающих территорий, а также стоимость строительства (окончания строительства) объектов инфраструктуры (в частности, школ), которые Группа обязана построить по условиям инвестиционных договоров. Оценка объема и стоимости таких работ во многом затруднена из-за существенных факторов неопределенности.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 29.

## 28 Резервы

Резерв в размере 609 миллионов рублей включает резерв по уплате налога на прибыль в сумме 537 миллионов рублей и резерв по уплате прочих налогов в сумме 72 миллиона рублей (на 31 декабря 2008 г. – резерв по налогу на прибыль в размере 855 миллионов рублей, резерв по прочим налогам в размере 39 миллионов рублей.). В сумму резерва включены налоговые штрафы, резерв не дисконтировался.

В 2009 году Группа сторнировала налоговый резерв в размере 651 миллион рублей, отраженный в предыдущих периодах, и начислила дополнительную сумму 366 миллионов рублей.

## 29 Финансовые инструменты

### (а) Общий обзор

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

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

### Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

**(b) Кредитный риск**

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

**(i) Продажа квартир физическим лицам**

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

**(ii) Дебиторская задолженность организаций**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит отдельную проверку на предмет кредитоспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В ходе проверки руководство по возможности использует рейтинги независимых аналитиков, а в некоторых случаях запрашивает справки у банков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как принадлежность к государственным или коммерческим организациям, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует выставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группой формируется резерв под обесценение дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы по каждому активу в отдельности. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

**(iii) Прочие финансовые вложения**

В Группе установлен официальный порядок принятия решений, касающихся инвестиций в прочие кредиты и займы и долевые ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи. Данный порядок предусматривают создание рабочих групп, которые выносят заключение о целесообразности потенциальных инвестиций. В состав рабочих групп входят представители основных органов управления Группы. Группы изучают правовые, финансовые и экономические последствия любых предлагаемых инвестиций.

**(iv) Гарантии**

В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только своим дочерним предприятиям и связанным сторонам.

**Уровень кредитного риска**

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2009 г.	2008 г.
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	182	181
Кредиты и займы, дебиторская задолженность	9 896	17 309
Денежные средства и их эквиваленты	3 417	3 153
	<b>13 495</b>	<b>20 643</b>

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися в Российской Федерации.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска в части торговой дебиторской задолженности по категориям покупателей и заказчиков составила:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2009 г.	2008 г.
Государственные ведомства	183	-
Дебиторская задолженность по предоставленным услугам	3 108	5 098
Компании с высокой долей участия государства	3 705	3 474
	<b>6 996</b>	<b>8 572</b>

По состоянию на 31 декабря 2008 г. у Группы отсутствовала высокая концентрация риска в части торговой и прочей дебиторской задолженности.

**Убытки от обесценения**

В таблице ниже суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных сгруппированы по признаку срока просрочки задолженности по состоянию на отчетную дату.

млн. руб.	Валовая сумма 2009 г.	Убыток от обесценения 2009 г.	Валовая сумма 2008 г.	Убыток от обесценения 2008 г.
Непросроченная задолженность	6 859	(478)	15 009	(2 514)
Задолженность со сроком просрочки от 0 до 30 дней	-	-	-	-
Задолженность со сроком просрочки от 31 до 120 дней	1 078	(206)	13	(13)
Задолженность со сроком просрочки свыше 1 года	1 430	(1 430)	288	(288)
	<b>9 367</b>	<b>(2 114)</b>	<b>15 310</b>	<b>(2 815)</b>

Изменения в величине резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в течение года составили:

млн. руб.	2009 г.	2008 г.
Остаток на начало года	2 815	139
Увеличение за год	2 148	2 676
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	(2 849)	-
Остаток на конец года	<b>2 114</b>	<b>2 815</b>

Учитывая статистику неплатежей за прошлые периоды, Группа не видит необходимости в создании резерва под обесценение непросроченной торговой дебиторской задолженности. В то же время Группа сформировала резерв по выданным займам, несмотря на отсутствие фактов нарушения договорных сроков погашения займов.

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности, включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе, в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий, с тем чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. Как указано в примечании 26, Группа нарушила обязательные условия целого ряда кредитных договоров по состоянию на 31 декабря 2009 г. В связи с этим кредиторы получили право предъявлять требование о досрочном погашении задолженности. В тех случаях, когда Группой нарушены обязательные условия кредитных договоров по состоянию на отчетную дату, соответствующие кредиты и займы, приведенные в таблице ниже, указаны как подлежащие погашению в течение 6 месяцев после отчетной даты.

2009 г. млн. руб.	Средняя процентная ставка		0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	Итого
	По договору	Эффек- тивная						
Обеспеченные банковские кредиты	10– 18%	10–18%	3 012	7 879	1 157	5 766	13 225	31 039
Обязательства по финансовой аренде	-	16–25%	-	2	-	-	-	2
Необеспеченные банковские кредиты	10–18%	10–18%	3 024	-	1 900	-	-	4 924
Торговая и прочая кредиторская задолженность			31 338	-	1 128	-	-	32 466
Проценты к уплате			561	-	-	-	-	561
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц			997	-	73	-	-	1 070
Кредиторская задолженность по уплате штрафов и пеней			694	-	-	-	-	694
			<b>39 626</b>	<b>7 881</b>	<b>4 258</b>	<b>5 766</b>	<b>13 225</b>	<b>70 756</b>

2008 г. млн. руб.	Средняя процентная ставка		0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	Итого
	По договору	Эффек- тивная						
Обеспеченные банковские кредиты	8–10%	8–10%	11 455	9 022	5 379	2 942	-	28 798
Обязательства по финансовой аренде	-	16–25%	48	28	11	-	-	87
Необеспеченные банковские кредиты	6–12%	6–12%	7 598	146	-	-	-	7 744
Торговая и прочая кредиторская задолженность			35 259	-	1 527	-	-	36 786
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц			1 856	-	61	-	-	1 917
Проценты к уплате			260	-	-	-	-	260
			<b>56 476</b>	<b>9 196</b>	<b>6 978</b>	<b>2 942</b>	<b>-</b>	<b>75 592</b>



**(d) Рыночный риск**

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

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

**(i) Валютный риск**

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по реализации, закупкам и привлечению заемных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях, а также в долларах США. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В части прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

**Уровень риска**

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, составила:

млн. руб.	в долларах	в долларах
	США	США
	2009 г.	2008 г.
Денежные средства	26	103
Краткосрочные инвестиции	-	1 217
Дебиторская задолженность	75	53
Торговая кредиторская задолженность	(237)	(11)
Прочие кредиторы	(206)	(575)
Векселя	(6)	(2 812)
Кредиты и займы	(13 825)	(18 484)
	<b>(14 173)</b>	<b>(20 509)</b>

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2009 г. и 31 декабря 2008 г. составлял 30,24 рублей и 29,38 рублей за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 31,73 рубль и 24,84 рубля за 1 доллар США соответственно.

### Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2009 г. и 31 декабря 2008 г. привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 2 834 миллиона рублей и 4 102 миллиона рублей соответственно. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными. При анализе данных за 2008 год использовались такие же допущения.

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2009 г. и 31 декабря 2008 г. имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) **Риск изменения процентных ставок**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

### Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	Балансовая стоимость	
	2009 г. млн. руб.	2008 г. млн. руб.
<b>Финансовые инструменты с фиксированной ставкой</b>		
Финансовые активы	2 371	6 738
Финансовые обязательства	(38 290)	(40 135)
	<b>(35 919)</b>	<b>(33 397)</b>

### Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения в которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

**(e) Справедливая стоимость в сравнении с балансовой стоимостью**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. и 31 декабря 2008 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в примечании 4. Исходные параметры для оценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, не основаны на доступных для наблюдения рыночных данных.

Ниже указана справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также их балансовая стоимость, отраженная в бухгалтерском балансе.

млн. руб.	Балансовая стоимость 2009 г.	Справедливая стоимость 2009 г.	Балансовая стоимость 2008 г.	Справедливая стоимость 2008 г.
Кредиты и займы, дебиторская задолженность	9 896	9 690	17 309	17 298
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	182	182	181	181
Денежные средства и их эквиваленты	3 417	3 417	3 153	3 153
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	38 290	35 635	40 135	39 128
	<b>51 785</b>	<b>48 294</b>	<b>60 778</b>	<b>59 760</b>

**(f) Управление капиталом**

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров контролирует уровень дивидендов, выплачиваемых владельцам обыкновенных акций, и принимает решения о продаже активов в целях сокращения задолженности.

Совет директоров контролирует структуру капитала, а именно, отношение величины чистой задолженности к EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и EBITDA раскрывается в примечании 35.

В 2008 и 2009 гг. Группа уделяла большое внимание вопросам реструктуризации задолженности, проводив активные переговоры с кредиторами относительно условий погашения заимствований и процентных ставок. Группа поставила перед собой цель снизить величину краткосрочной части совокупной задолженности до приемлемого уровня.

Ни Компания, ни ее дочерние предприятия не подпадают под требования к достаточности собственного капитала, налагаемые внешними организациями.

## **30 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам**

### **(а) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство**

В 2009 и 2008 гг. Группа заключила ряд договоров соинвестирования, по которым выплаты еще не были произведены в полном объеме, а также ряд договоров на выполнение строительно-монтажных работ. В то же время Группа привлекла значительные средства физических лиц для целей финансирования проектов путем заключения предпродажных соглашений. Соответственно, у Группы имеются договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла. По состоянию на 31 декабря 2009 года общая сумма обязательств по данным соглашениям составила около 129 838 миллионов рублей (в 2008 году – 135 285 миллионов рублей). Эти обязательства также включают затраты на строительство квартир и (или) объектов социальной инфраструктуры для муниципальных органов власти.

### **(б) Обязательства по приобретению основных средств**

По состоянию на 31 декабря 2009 и 2008 гг. у Группы не имелось договорных обязательств по приобретению объектов основных средств.

## **31 Условные события**

### **(а) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, пока недоступны в России.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала определенные профессиональные риски, связанные с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляла полного страхования на случай остановки производства и страхования ответственности перед третьими лицами за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий оборудования Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа не застрахована от обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

До тех пор пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов может оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

### **(б) Судебные разбирательства**

Группа участвует в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на конец 2009 года против Группы были возбуждены иски о взыскании кредиторской задолженности на сумму 1 507 миллионов рублей (в 2008 году – 1 526 миллионов рублей). По мнению руководства, исход данных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы.

**(с) Условные налоговые обязательства**

*Налоговая система*

Российская налоговая система является относительно новой. Для нее характерны частые изменения налогового законодательства, а также публикация официальных заявлений регулирующих органов и вынесение судебных постановлений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки и по-разному толкуются налоговыми органами разного уровня. Правильность расчетов по налогам подлежит проверке со стороны целого ряда регулирующих органов, имеющих право налагать значительные штрафные санкции и взимать пени. Налоговые органы имеют право проверять полноту соблюдения налоговых обязательств в течение трех календарных лет, следующих за налоговым годом, однако в некоторых обстоятельствах этот период может быть увеличен. Последние события в Российской Федерации говорят о том, что налоговые органы начинают занимать более жесткую позицию при толковании и обеспечении исполнения налогового законодательства.

За счет всех этих факторов налоговые риски в Российской Федерации могут быть существенно выше, чем в других странах. Основываясь на своей трактовке российского налогового законодательства, официальных заявлений регулирующих органов и вынесенных судебных постановлений, руководство полагает, что все обязательства по налогам отражены в полном объеме. Тем не менее, соответствующие регулирующие органы могут по-иному толковать положения действующего налогового законодательства, что может оказать существенное влияние на данную консолидированную финансовую отчетность в том случае, если их толкование будет признано правомерным.

*Соблюдение налогового законодательства поставщиками Группы*

Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае если налоговые органы предъявят предприятиям претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены дополнительные суммы налогов, несмотря на то что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей предприятий несет руководство этих предприятий. По мнению руководства Группы, определить влияние на финансовую отчетность потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге могут возникнуть для Группы в связи с операциями с поставщиками, не представляется возможным. Вместе с тем в случае возникновения таких обязательств доначисленные суммы налогов, включая штрафы и пени, могут оказаться существенными.

Если российским налоговым органам удастся доказать правомерность своих претензий в вышеописанных случаях, они могут взыскать с Группы дополнительные суммы налогов и штрафы в размере 20–40% от неуплаченных сумм налогов, а также начислить соответствующие пени. Руководство Группы не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

**(d) Гарантии по выполненным работам**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**(e) Финансовые гарантии**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. у Группы не имелось существенных финансовых гарантий, выданных компаниям, не входящим в состав Группы.

## **32 Операции со связанными сторонами**

**(a) Отношения контроля**

По состоянию на 1 января 2009 г. контроль над Компанией осуществляли К.В. Писарев и Ю.В. Жуков (акционеры-учредители), которые совместно владели 74% голосующих акций Компании через акционерные структуры, зарегистрированные на Кипре.

В апреле 2009 года компания Lasero Trading Limited, основной контроль над которой осуществляется ИГ «Нафта Москва», приобрела у акционеров-учредителей 25% акций Компании. На 31 декабря 2009 г. доля участия акционеров-учредителей составила приблизительно 29%. По состоянию на обе отчетные даты у Компании отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

**(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам**

Суммы вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году и отраженные в составе расходов на персонал, составили:

	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
Заработная плата и премии	543	403
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	7	8
	<b>550</b>	<b>411</b>

**(ii) Прочие операции**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. остаток по процентному займу, предоставленному одному из исполнительных директоров, составил 15 миллионов рублей (в 2008 году – 15 миллионов рублей). Данный заем включен в состав прочих финансовых вложений.

В 2005 году исполнительный директор приобрел у Группы нежилые помещения в здании, принятом Государственной Комиссией в 2007 году, за 20 миллионов рублей. Указанная сумма была выплачена в мае 2009 года.

В апреле 2009 года один исполнительный директор приобрел у Группы нежилые помещения и парковочное место за 40 миллионов рублей в здании, строительство которого не было завершено по состоянию на 31 декабря 2009 г. Полученный аванс в размере 30 миллионов рублей отражен в составе авансов, полученных от покупателей и заказчиков по состоянию на 31 декабря 2009 г.

**(b) Операции с участием прочих связанных сторон**

Ниже раскрывается информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами, которые представляют собой операции с предприятиями, находящимися под контролем акционеров-учредителей Группы.

**(i) Продажа активов**

В июле 2009 года Группа безвозмездно передала самолет предприятию, находящемуся под контролем акционеров-учредителей (см. примечание 11).

В декабре 2009 года Группа продала связанной стороне проект строительства элитного жилого комплекса за 660 миллионов рублей (см. примечание 11).

**(ii) Займы, выданные связанным сторонам**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. остаток по займу, выданному Группой связанной стороне по ставке 15% годовых, составил 951 миллион рублей, включая проценты к получению в сумме 133 миллиона рублей (в 2008 году – 1 195 миллионов рублей, включая проценты к получению в сумме 167 миллионов рублей). Срок погашения займа наступает в мае 2012 года (см. примечание 20).

В 2009 году Группа получила процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, в сумме 142 миллиона рублей (в 2008 году – 128 миллионов рублей).

**(iii) Займы, полученные у связанных сторон**

Информация об остатках по займам от связанных сторон по состоянию на 31 декабря 2009 г. и 31 декабря 2008 г. раскрывается в примечании 26.

**(iv) Дебиторская задолженность связанных сторон**

В 2009 году Группа предоставила транспортные услуги связанной стороне, получив за это комиссионное вознаграждение в размере 3 миллионов рублей (в 2008 году – 4 миллиона рублей).

В 2007 году Группа продала принадлежащие ей акции ЗАО «Банк Жилищного Финансирования» связанной стороне, контролируемой акционерами-учредителями. Остаток дебиторской задолженности по данной операции на 31 декабря 2009 г. составил 11 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 464 миллиона рублей).

**(v) Кредиторская задолженность связанным сторонам**

В 2009 году Группа выполняла функции подрядчика по договорам на строительство, заключенных со связанной стороной. Остаток кредиторской задолженности по данным операциям по состоянию на 31 декабря 2009 г. составил 909 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 2 839 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2009 г. у Группы имелась кредиторская задолженность перед связанными сторонами по векселям выданным в размере 40 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 40 миллионов рублей).

**(vi) Операции с ЗАО «Банк Жилищного Финансирования», контролируемым акционерами-учредителями**

Операции и остатки по расчетам с ЗАО «Банк Жилищного Финансирования» составили:

млн. руб.	2009 г.		2008 г.	
	Сумма сделки	Остаток по расчетам	Сумма сделки	Остаток по расчетам
Кредиты, полученные в течение периода	240	-	249	-
Кредиты, погашенные в течение периода	196	-	234	-

Кредиты ЗАО «Банк Жилищного Финансирования» предоставлены под 14–15% годовых и подлежат погашению по первому требованию.

В 2008 году Группа приобрела у банка портфель ипотечных кредитов за 2 376 миллионов рублей. Ипотечные кредиты были предоставлены банком физическим лицам, не являющимся связанными сторонами Группы, которые заключили с Группой предварительные соглашения о покупке квартир. Обеспечением по кредитам выступают приобретаемые квартиры. Кредиты предоставлены преимущественно в рублях под 13,5–16% годовых. Остаток по кредитам в сумме 227 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2009 г. (на 31 декабря 2008 г. – 811 миллионов рублей) отражен в составе прочих инвестиций.

По состоянию на 31 декабря 2009 г. остаток денежных средств на счетах Группы в ЗАО «Банк Жилищного Финансирования» составил 1 369 миллионов рублей (на 31 декабря 2008 г. – 2 149 миллионов рублей).

**(vii) Операции со связанными сторонами по договорам соинвестирования**

Начиная с 2005 года, Группа предоставляет займы и осуществляет предоплаты ЗАО «Парк-Сити Инвестментс» – объекту инвестиций, учитываемому методом долевого участия, – на цели финансирования застройки участка земли в центре Москвы. В 2009 году Группой были выданы займы в сумме 78 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2009 г. сумма выданных займов составила 458 миллионов рублей, после признания убытка от обесценения в размере 101 миллион рублей (на 31 декабря 2008 г. – 481 миллион рублей, убыток от обесценения не признавался).

**(viii) Операции с ООО «ПСГ «Основа», контролируемым акционерами-учредителями**

*Операции, связанные с договорами страхования*

В 2009 году Группа выплатила 47 миллионов рублей (в 2008 г. – 23 миллиона рублей) ООО «ПСГ Основа» по договору страхования имущества. Остаток кредиторской задолженности перед ООО «ПСГ Основа» на 31 декабря 2009 г. составил 2 миллиона рублей (на 31 декабря 2008 г. – 15 миллионов рублей).

*Продажа прочих активов*

В марте 2009 года ООО «ПСГ «Основа» приобрела у Группы нежилые помещения, принятые госкомиссией в 2008 году, за 116 миллионов рублей. В результате данной операции чистый убыток составил 74 миллиона рублей.

*Авансы полученные*

В марте 2009 года ООО «ПСГ Основа» заключило с Группой договор о приобретении объектов коммерческой и жилой недвижимости, включенных в баланс основных средств на конец периода, за 67 миллионов рублей. По состоянию на 31 декабря 2009 г. право собственности не было передано ООО «ПСГ «Основа». Полученная сумма отражена в составе авансов, полученных от покупателей и заказчиков. Чистый убыток по результатам сделки, который понесет Группа после передачи прав собственности на данные объекты недвижимости, составляет 10 миллионов рублей.



**(с) Политика ценообразования**

Операции со связанными сторонами не обязательно осуществляются по рыночным ценам.

**33 Основные дочерние предприятия**

По состоянию на 31 декабря 2009 г. Группа контролировала 130 предприятий (на 31 декабря 2008 г. – 170 предприятий). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Ниже приводится перечень основных дочерних предприятий Группы.

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Голосующие акции	
		2009 г.	2008 г.	2009 г.	2008 г.
ЗАО «Первая ипотечная компания – Регион» (ПИК-Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%
ОАО «ДСК-2»	Россия	98%	98%	98%	98%
ОАО «ДСК-3»	Россия	87%	87%	87%	87%
ООО «ПИК-Девелопмент»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Инвест»	Россия	100%	100%	100%	100%
ОАО «100 КЖИ»	Россия	92%	92%	92%	92%
ООО «МФС-ПИК»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ТД «Основа»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК Неруд»	Россия	0%	100%	0%	100%
Viniso Investments Limited	Кипр	75%	75%	75%	75%
ОАО «480 КЖИ»	Россия	100%	100%	100%	100%
Sturm Properties Limited	Кипр	54%	54%	54%	54%

**34 События после отчетной даты**

*Соглашения о реструктуризации, заключенные после отчетной даты*

В период после отчетной даты Группа достигла договоренности о реструктуризации задолженности по кредитам и займам, подлежащим погашению в 2012–2015 гг., на общую сумму 12 146 миллионов рублей.

Группа также завершила переговоры о получении нового кредита Сбербанка России на сумму 12 000 миллионов рублей со сроком погашения в 2014 году.

*Штрафные санкции за неисполнение договоров на строительство*

31 декабря 2009 г. истек срок действия нескольких инвестиционных договоров на строительство жилой недвижимости в Московской области, заключенных с местными органами власти. В связи с этим Группа должна согласовать новые сроки действия договоров. До согласования новых условий договоров контрагенты имеют право начислять штрафы в размере около 75 миллионов рублей в месяц.

*Судебные иски с требованием погашения кредиторской задолженности*

В период после отчетной даты несколько соинвесторов и поставщиков Группы подали судебные иски с требованием погашения просроченной кредиторской задолженности на сумму 1 261 миллионов рублей. На дату утверждения к выпуску настоящей финансовой отчетности не было вынесено никаких судебных решений по данным искам. Все суммы обязательств и штрафов, подлежащие уплате на отчетную дату, были начислены в полном объеме по состоянию на 31 декабря 2009 г. По мнению руководства, исход судебных разбирательств по данным искам не окажет существенного негативного влияния на результаты деятельности Группы.

*Новые соглашения, заключенные в 2010 году*

В марте 2010 года Группа получила 275 миллионов рублей по договорам долевого участия в строительстве объектов недвижимости в Москве и Московской области.

### **35 Дополнительная информация, непредусмотренная требованиями общепринятых принципов бухгалтерского учета**

“Чистый” долг

	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
Краткосрочная задолженность	16 169	31 742
Плюс: долгосрочные займы и кредиты	22 121	8 393
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(3 417)	(3 153)
	<b>34 873</b>	<b>36 982</b>

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

	<b>2009 г.</b>	<b>2008 г.</b>
	<b>млн. руб.</b>	<b>млн. руб.</b>
Чистый убыток за год	(11 488)	(28 181)
Плюс: амортизация	860	1 076
Плюс: процентные расходы и расходы по уплате пеней и штрафов	6 588	2 303
Минус: процентные доходы	(400)	(481)
Минус: расход/(доход) по налогу на прибыль	866	(1 277)
	<b>(3 574)</b>	<b>(26 560)</b>

\*\*\*\*\*

**Закрытое акционерное общество "КПМГ"**  
123317 Россия, Москва  
Пресненская набережная, 10  
Комплекс "Башня на набережной"  
Блок "С"

Телефон  
Факс  
Internet

+7 (495) 937 4477  
+7 (495) 937 4400/99  
www.kpmg.ru

## **Заключение независимых аудиторов**

Совету Директоров

ОАО «Группа Компаний ПИК»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее именуемого "Компания") и его дочерних обществ (далее совместно именуемых "Группа"), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2009 года, консолидированных отчетов о совокупной прибыли, об изменениях собственного капитала и о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, и краткого изложения основных положений учетной политики и других поясняющих примечаний.

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

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

### *Ответственность аудитора*

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

Аудит включает в себя проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые данные и раскрытия, содержащиеся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска наличия существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую подготовку и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку правильности использованных принципов бухгалтерского учета и обоснованности оценочных показателей, рассчитанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства дают нам достаточные основания для выражения мнения об указанной консолидированной финансовой отчетности.

*Основание для выражения мнения с оговоркой*

В 2009 году Группа участвовала в нескольких операциях с контрагентом, который обладает признаками связанной стороны. Менеджмент не смог идентифицировать бенефициаров данной компании для того, чтобы определить являются ли данные операции, а именно: начисление процентов и пеней по займу полученному на сумму 1 130 миллионов рублей, возврат займа на сумму 1 969 миллионов рублей, а также продажа дочерней компании за возмещение в размере 2 077 миллионов рублей - операциями со связанной стороной. Мы не смогли получить достаточных оснований для того, чтобы определить является ли данная компания связанной стороной или нет. Соответственно, мы не смогли определить полноту раскрытия сделок и остатков по сделкам со связанными сторонами на 31 декабря 2009 года и за год, закончившийся на указанную дату, которое требуется в соответствии с МСФО 24 «*Раскрытие информации о связанных сторонах*».

*Мнение с оговоркой*

По нашему мнению, за исключением влияния недостаточного раскрытия информации, которое могло бы стать необходимым в случае получения нами достаточных аудиторских доказательств, как описано в основании для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2009 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО «КПМГ»

6 мая 2010 года