

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Консолидированная финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Консолидированная финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

Содержание

Заключение независимых аудиторов	1
Консолидированный отчет о совокупном доходе	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	4
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности.....	7

Перевод с оригинала на английском языке

Заключение независимых аудиторов

Акционерам ОАО "Галс-Девелопмент"

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО "Галс-Девелопмент" и его дочерних предприятий (далее по тексту "Группа"), которая включает отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г., отчет о совокупном доходе, отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также информацию о существенных аспектах учетной политики и другую пояснительную информацию.

Ответственность руководства в отношении финансовой отчетности

Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению руководства, для обеспечения подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибки.

Ответственность аудиторов

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы и спланировали и провели аудит с тем, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибки. При оценке этого риска аудитор рассматривает аспекты внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления консолидированной финансовой отчетности с тем, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля компании. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

Перевод с оригинала на английском языке

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2011 г., а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Аспекты, требующие особого внимания

Мы обращаем ваше внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в 2011 году Группа понесла чистый убыток в размере 3 466 млн. руб. и по состоянию на 31 декабря 2011 г. её краткосрочные обязательства превысили оборотные активы на 31 181 млн. руб. Данные условия, а также другие вопросы, изложенные в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Указанный аспект не является причиной внесения оговорки в наше заключение.

ООО "Эрнст энд Янг" [подпись по оригиналу]

24 апреля 2012 г.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

(в миллионах российских рублей, за исключением количества акций и убытка на акцию)

	Прим.	2011 г.	2010 г.
Арендный доход	7	289	212
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(126)	(92)
Чистый арендный доход		163	120
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	802	(1 525)
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	1 540	2 161
Чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		2 342	636
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	95	3 520
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(46)	(3 240)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		49	280
Восстановление/(списание) стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	2	(839)
Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	285	–
Себестоимость гостиничных услуг		(207)	–
Валовая прибыль от гостиничных услуг		78	–
Прочая выручка от реализации	8	66	85
Себестоимость прочей реализации		(19)	(34)
Валовая прибыль от прочей реализации		47	51
Административные расходы	9	(1 142)	(692)
Прочие операционные доходы	10	434	757
Прочие операционные расходы	11	(1 388)	(1 961)
Операционная прибыль/(убыток)		585	(1 648)
Прибыль/(убыток) от выбытия дочернего предприятия	6	536	(84)
Финансовые доходы	12	618	720
Финансовые расходы	13	(3 937)	(3 705)
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога	17	(423)	(1 463)
Положительные/(отрицательные) курсовые разницы		(341)	64
Убыток до налогообложения		(2 962)	(6 116)
Налог на прибыль	14	(504)	137
Убыток за год		(3 466)	(5 979)
приходящийся на:			
собственников материнской компании		(3 411)	(5 979)
неконтрольные доли участия		(55)	–
		(3 466)	(5 979)
Итого совокупный убыток за год		(3 466)	(5 979)
приходящийся на:			
собственников материнской компании		(3 411)	(5 979)
неконтрольные доли участия		(55)	–
		(3 466)	(5 979)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 186 229
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(309)	(534)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Активы				
Внеоборотные активы				
Основные средства	18	2 614	961	75
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	5 572	5 232	6 860
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	20 427	10 684	13 355
Недвижимость, предназначенная для продажи	20	16 609	12 196	6 250
Нематериальные активы	19	106	29	676
Займы выданные и векселя полученные	22	7 074	2 302	1 935
Инвестиции в зависимые и совместные предприятия	17	3 947	4 565	2 533
НДС к возмещению		1 940	1 909	1 119
Прочие нефинансовые активы	24	6 111	4 133	2 331
Прочие финансовые активы	21	509	–	–
Отложенные налоговые активы	14	1 249	1 680	1 982
		66 158	43 691	37 116
Оборотные активы				
Недвижимость, предназначенная для продажи	20	6 180	3 999	7 644
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	619	634	794
НДС к возмещению		1 580	95	306
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	2 038	693	158
Прочие финансовые активы		609	–	60
Займы выданные и векселя полученные	22	154	880	658
Прочие нефинансовые активы	24	372	536	728
		11 552	6 837	10 348
Итого активы		77 710	50 528	47 464
Капитал и обязательства				
Капитал				
Выпущенный уставный капитал	25	567	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	25	(1)	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296	18 276
Накопленный убыток		(39 643)	(36 232)	(30 253)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(20 781)	(17 370)	(11 411)
Неконтрольная доля участия		1 248	–	–
Итого капитал		(19 533)	(17 370)	(11 411)
Долгосрочные обязательства				
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	29	–	41	157
Процентные кредиты и займы	26	49 912	55 313	35 306
Прочие нефинансовые обязательства	28	469	1 200	2 915
Отложенные налоговые обязательства	14	4 129	3 026	3 634
		54 510	59 580	42 012
Краткосрочные обязательства				
Процентные кредиты и займы	26	34 694	3 450	7 440
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	27	1 166	1 193	1 915
Резервы	10	144	220	111
Налог на прибыль к уплате		14	23	38
Прочие нефинансовые обязательства	28	6 715	3 432	7 359
		42 733	8 318	16 863
Итого обязательства		97 243	67 898	58 875
Итого капитал и обязательства		77 710	50 528	47 464

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале
 за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

(в миллионах российских рублей)

	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольная доля участия	Итого капитал
На 1 января 2010 г.	567	(1)	18 276	(30 253)	(11 411)	–	(11 411)
Убыток за год	–	–	–	(5 979)	(5 979)	–	(5 979)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(5 979)	(5 979)	–	(5 979)
Приобретение собственных акций у акционеров (Примечание 25)	–	(6)	(107)	–	(113)	–	(113)
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров (Примечание 25)	–	6	127	–	133	–	133
На 31 декабря 2010 г.	567	(1)	18 296	(36 232)	(17 370)	–	(17 370)
Убыток за отчетный год	–	–	–	(3 411)	(3 411)	(55)	(3 466)
Прочий совокупный убыток	–	–	–	–	–	–	–
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(3 411)	(3 411)	(55)	(3 466)
Приобретение дочерних предприятий (Примечание 6)	–	–	–	–	–	1 147	1 147
Взносы в капитал дочерних предприятий (Примечание 6)	–	–	–	–	–	156	156
На 31 декабря 2011 г.	567	(1)	18 296	(39 643)	(20 781)	1 248	(19 533)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2011 г.	2010 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(2 962)	(6 116)
Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к чистым денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15,16	(2 342)	(636)
Доля в прибыли зависимых и совместных предприятий	17	423	1 463
Убыток от переоценки инвестиций в зависимые предприятия по справедливой стоимости	6	64	150
Убыток от приобретения	6	–	952
Обесценение прав на строительство	19	–	453
Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над стоимостью приобретения	6	(65)	–
Износ и амортизация	18, 19	101	41
(Прибыль)/убыток от выбытия дочернего предприятия	6	(536)	84
(Восстановление)/ списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	(2)	839
Обесценение основных средств	11	609	–
Финансовые доходы	12	(618)	(720)
Финансовые расходы	13	3 937	3 705
Изменение резерва под судебные иски	10	(56)	56
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	(241)	(160)
Изменение резерва под налоговые риски	10	(20)	53
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	445	52
(Положительная)/отрицательная курсовая разница		341	(64)
		(922)	152
Корректировки оборотного капитала:			
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(2 773)	1 570
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		(4 831)	(1 140)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		2 476	(2 505)
Денежные средства, использованные в операционной деятельности		(6 050)	(1 923)
Уплаченный налог на прибыль		76	(15)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(5 974)	(1 938)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Приобретение бизнеса, за вычетом полученных денежных средств	6	(2 973)	(1 299)
Выбытие бизнеса, за вычетом переданных денежных средств	6	30	–
Взнос в ЗАО "Галс-Технопарк"	6	–	(756)
Приобретение зависимого предприятия	17	–	(2 344)
Капитальные вложения в завершенные объекты инвестиционной недвижимости		–	(161)
Вложения в незавершенные объекты инвестиционной недвижимости и основных средств		–	(67)
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(3 901)	(2 345)
Займы выданные		(3 406)	(2 111)
Проценты полученные		31	8
Погашение займов выданных		5	48
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(10 214)	(9 027)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение займов		21 757	18 641
Погашение займов		(4 026)	(6 394)
Взнос в уставный капитал дочерней компании	6	156	–
Приобретение собственных акций у акционеров	25	–	(113)
Поступления от продажи собственных акций, выкупленных у акционеров	25	–	118
Проценты уплаченные		(375)	(743)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		17 512	11 509
Влияние пересчета валют на денежные средства и их эквиваленты		21	(9)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 345	535
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	23	693	158
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	23	2 038	693

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ОАО "Галс-Девелопмент", ранее известное как ОАО "Система-Галс" (далее – "Галс-Девелопмент" или "Компания") и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые "Группа") осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса "А" и "Б" на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, коттеджей, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы главным образом от:

- ▶ продажи завершенных объектов строительства коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю; и
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов строительства; и
- ▶ продажи гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – "РФ") и в странах СНГ, главным образом в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большая часть предприятий, входящих в Группу, зарегистрированы в РФ. Юридический адрес и адрес местонахождения: Россия, г. Москва, ул. Б.Татарская.

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г. ОАО "Банк ВТБ" (далее "ВТБ") являлось собственником 51,24% акционерного капитала Компании. По состоянию на 1 января 2010 г. доля участия АФК "Система" в акционерном капитале Компании составляла 27,6%. В 2010 году АФК "Система" продала свою долю участия кипрским компаниям Blairwood Limited и Stoneflower Limited, каждая из которых по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. владела долей участия в капитале Компании в размере 13,8%. Фактическим владельцем Группы является российское государство в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2011 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску президентом Компании 24 апреля 2012 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), выпущенными Коллегией по международным стандартам бухгалтерского учета.

За все предыдущие отчетные периоды, включая год, закончившийся 31 декабря 2010 г., Группа составляла свою финансовую отчетность в соответствии с общепринятыми принципами бухгалтерского учета Соединенных Штатов Америки (далее – ГААП США).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2011 г. была впервые подготовлена Группой в соответствии со стандартами МСФО

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая отражается по справедливой стоимости, а также основных средств, переоцененных с целью определения предполагаемой первоначальной стоимости в рамках перехода на МСФО, а также в случаях, указанных в учетной политике.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – "руб.") с округлением всех значений до ближайшего миллиона, если не указано иное.

Поскольку Группа ранее никогда не подготавливала отчетность по МСФО, то в соответствии с МСФО (IFRS) 1 *"Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности"* (далее – "МСФО (IFRS) 1") она относится к категории организаций, применяющих МСФО впервые. МСФО (IFRS) 1 позволяет организациям, применяющим МСФО впервые, пользоваться определенными исключениями из требования о ретроспективном применении отдельных МСФО, действовавших по состоянию на конец декабря 2011 г. Группа применила следующие исключения:

- ▶ МСФО (IFRS) 3 *"Объединение бизнеса"* не был применен в отношении приобретения дочерних предприятий или долей участия в зависимых и совместных предприятиях, которые произошли до 1 января 2010 г. В результате, во вступительном отчете о финансовом положении гудвил, возникший в результате объединений бизнеса, которые произошли до указанной даты, по-прежнему отражен в соответствии с ГААП США по состоянию на 31 декабря 2009 г.
- ▶ Объекты основных средств были отражены по справедливой стоимости, которая рассматривалась в качестве предполагаемой первоначальной стоимости на дату перехода на МСФО.
- ▶ Группа применила переходные положения Интерпретации IFRIC 4 *"Определение условий наличия аренды в договоре"* и провела оценку всех существующих договоров по состоянию на дату перехода на МСФО.

В соответствии с МСФО (IFRS) 1 Группа применяет одну и ту же учетную политику во вступительном отчете о финансовом положении согласно МСФО и по отношению ко всем периодам, представленным в первом полном комплекте финансовой отчетности по МСФО. Такая учетная политика должна соответствовать каждому стандарту МСФО, действующему на 31 декабря 2011 г.

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, вступительный отчет о финансовом положении Группы был подготовлен по состоянию на 1 января 2010 г., т.е. на дату перехода Группы на МСФО. В данном примечании представлены основные корректировки, внесенные Группой при пересчете данных консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 г., подготовленного в соответствии с ГААП США и ранее опубликованной консолидированной финансовой отчетности за год закончившийся 31 декабря 2010 г. подготовленной в соответствии с ГААП США.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Приведение капитала Группы на 1 января 2010 г. (дата перехода на МСФО)

Формат представления данных в соответствии с ГААП США	Прим.	ГААП США, тыс. долл. США	ГААП США, млн. руб.	Разница в результате изменения формата представления	Разница в результате изменения порядка оценки и признания	МСФО, млн. руб.	Формат представления данных в соответствии с МСФО
Активы							Внеоборотные активы
Административные здания, машины и оборудование, нетто	Г	5 557	168	–	(93)	75	Основные средства
Права на строительство и прочие нематериальные активы	Е	15 810	478	–	198	676	Нематериальные активы
Недвижимость, приносящая доход	В	112 335	3 397	–	3 463	6 860	Завершенные объекты инвестиционной недвижимости
Инвестиции в недвижимость на продажу		287 145	8 684	(8 684)	–	–	
Инвестиции в недвижимость для удержания и использования		440 582	13 325	(13 325)	–	–	
Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам		67 999	2 057	(2 057)	–	–	
	В	–	–	13 011	344	13 355	Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости
	А, Б	–	–	4 943	1 307	6 250	Недвижимость, предназначенная для продажи
Инвестиции в зависимые и совместные предприятия	З	62 286	1 884	–	649	2 533	Инвестиции в зависимые и совместные предприятия
Депозиты, займы выданные и инвестиции в долговые и долевы ценные бумаги		35 248	1 066	869	–	1 935	Займы выданные и векселя полученные
Налоги к возмещению	Д	66 104	1 999	(662)	(218)	1 119	НДС к возмещению
Отложенные налоговые активы	Ж	10 218	309	–	1 673	1 982	Отложенные налоговые активы
		–	–	2 331	–	2 331	Прочие нефинансовые активы
		–	–	306	–	306	НДС к возмещению
	А, Б	–	–	3 697	3 947	7 644	Недвижимость, предназначенная для продажи
Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто		53 901	1 630	(836)	–	794	Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность
Прочая дебиторская задолженность, нетто		40 057	1 210	(1 210)	–	–	
Денежные средства и их эквиваленты		5 216	158	–	–	158	Денежные средства и краткосрочные депозиты
		–	–	60	–	60	Прочие финансовые активы
Расходы на выпуск долговых обязательств за вычетом накопленной амортизации		843	28	630	–	658	Займы выданные и векселя полученные
		–	–	728	–	728	Прочие нефинансовые активы
Итого активы		1 203 301	36 393	(199)	11 270	47 464	Итого активы

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Приведение капитала Группы на 1 января 2010 г. (дата перехода на МСФО) (продолжение)

Формат представления данных в соответствии с ГААП США	Прим.	ГААП США, тыс. долл. США	ГААП США, млн. руб.	Разница в результате изменения формата представления	Разница в результате изменения порядка оценки и признания	МСФО, млн. руб.	Формат представления данных в соответствии с МСФО
Дефицит акционерного капитала							Капитал
Уставный капитал		20 492	567	–	–	567	Выпущенный уставный капитал
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(18)	(1)	–	–	(1)	Собственные акции, выкупленные у акционеров
Добавочный капитал		652 243	18 276	–	–	18 276	Добавочный капитал
Непокрытый убыток	A-K	(954 065)	(28 233)	–	(2 020)	(30 253)	Накопленный убыток
Накопленный прочий совокупный убыток		(29 145)	–	–	–	–	
Итого дефицит акционерного капитала Системы-Галс		(310 493)	(9 391)	–	(2 020)	(11 411)	Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании
Неконтрольная доля участия		(33 209)	(1 004)	1 004	–	–	
Итого дефицит акционерного капитала		(343 702)	(10 395)	1 004	–	–	Долгосрочные обязательства
	I	–	–	(1 004)	1 161	157	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью
Займы полученные и векселя выданные		1 301 565	39 365	(4 059)	–	35 306	Процентные кредиты и займы
Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам	A	17 456	528	(528)	–	–	
Начисленные расходы и прочие обязательства		–	–	153	2 762	2 915	Прочие нефинансовые обязательства
Отложенные налоговые обязательства	Ж	134 626	4 072	(4 072)	–	–	
		48 994	1 482	–	2 152	3 634	Отложенные налоговые обязательства
		–	–	7 440	–	7 440	Краткосрочные обязательства
Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками		–	–	–	–	–	Процентные кредиты и займы
		38 846	1 175	740	–	1 915	Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность
		–	–	111	–	111	Резервы под условные обязательства
		–	–	38	–	38	Налог на прибыль к уплате
Налоги к уплате	A	–	–	144	7 215	7 359	Прочие нефинансовые обязательства
		5 516	166	(166)	–	–	
Итого обязательства		1 547 003	46 788	(1 203)	13 290	58 875	Итого обязательства

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Приведение капитала Группы на 31 декабря 2010 г.

Формат представления данных в соответствии с ГААП США	Прим.	ГААП США, тыс. долл. США	ГААП США, млн. руб.	Разница в результате изменения формата представления	Разница в результате изменения порядка оценки и признания	МСФО, млн. руб.	Формат представления данных в соответствии с МСФО
Активы							Внеоборотные активы
Административные здания, машины и оборудование, нетто	Г	5 172	158	856	(53)	961	Основные средства
Права на строительство и прочие нематериальные активы	Е	1 138	35	–	(6)	29	Нематериальные активы
Недвижимость, приносящая доход	В	88 117	2 686	–	2 546	5 232	Завершенные объекты инвестиционной недвижимости
Инвестиции в недвижимость на продажу		457 972	13 958	(13 958)	–	–	
Инвестиции в недвижимость для удержания и использования		445 441	13 576	(13 576)	–	–	
Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам		28 205	860	(860)	–	–	
	В	–	–	10 785	(101)	10 684	Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости
	А, Б	–	–	11 230	966	12 196	Недвижимость, предназначенная для продажи
Инвестиции в зависимые и совместные предприятия	З	155 699	4 745	64	(244)	4 565	Инвестиции в зависимые и совместные предприятия
Депозиты, займы выданные и инвестиции в долговые и долевого ценные бумаги		94 840	2 890	(588)	–	2 302	Займы выданные и векселя полученные
Налоги к возмещению	Д	78 590	2 395	(362)	(124)	1 909	НДС к возмещению
Отложенные налоговые активы	Ж	22 522	686	–	994	1 680	Отложенные налоговые активы
		–	–	4 133	–	4 133	Прочие нефинансовые активы
		–	–	95	–	95	Оборотные активы
	А, Б	–	–	1 791	2 208	3 999	НДС к возмещению
Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто		6 782	206	428	–	634	Недвижимость, предназначенная для продажи
Прочая дебиторская задолженность, нетто		38 849	1 185	(1 185)	–	–	Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность
Денежные средства и их эквиваленты		22 782	693	–	–	693	Денежные средства и краткосрочные депозиты
Расходы на выпуск долговых обязательств за вычетом накопленной амортизации		3	0	880	–	880	Займы выданные и векселя полученные
		–	–	536	–	536	Прочие нефинансовые активы
Итого активы		1 446 112	44 073	269	6 186	50 528	Итого активы

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Приведение капитала Группы на 31 декабря 2010 г. (продолжение)

Формат представления данных в соответствии с ГААП США	Прим.	ГААП США, тыс. долл. США	ГААП США, млн. руб.	Разница в результате изменения формата представления	Разница в результате изменения порядка оценки и признания	МСФО, млн. руб.	Формат представления данных в соответствии с МСФО
Дефицит акционерного капитала							Капитал
Уставный капитал		20 492	567	–	–	567	Выпущенный уставный капитал
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(9)	(1)	–	–	(1)	Собственные акции, выкупленные у акционеров
Добавочный капитал		652 945	18 296	–	–	18 296	Добавочный капитал
Непокрытый убыток	A-K	(1 201 976)	(35 756)	–	(476)	(36 232)	Накопленный убыток
Накопленный прочий совокупный убыток		(25 974)	–	–	–	–	
Итого дефицит акционерного капитала Системы-Галс		(554 522)	(16 894)	–	(476)	(17 370)	Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании
Неконтрольная доля участия		(33 994)	(1 041)	1 041	–	–	
Итого дефицит акционерного капитала		(588 516)	(17 935)	1 041	–	–	
							Долгосрочные обязательства
Неконтрольная доля участия	И	–	–	(1 041)	1 082	41	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью
Займы полученные и векселя выданные		1 691 086	51 539	3 774	–	55 313	Процентные кредиты и займы
Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам	A	22 460	684	516	–	1 200	Прочие нефинансовые обязательства
Начисленные расходы и прочие обязательства		260 601	7 942	(7 942)	–	–	Прочие финансовые обязательства
Отложенные налоговые обязательства	Ж	23 564	717	–	2 309	3 026	Отложенное налоговое обязательство
							Краткосрочные обязательства
Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками		–	–	3 450	–	3 450	Процентные кредиты и займы
		29 125	888	305	–	1 193	Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность
		–	–	220	–	220	Резервы под условные обязательства
		–	–	23	–	23	Налог на прибыль к уплате
Налоги к уплате	A	7 792	238	(238)	3 271	3 432	Прочие нефинансовые обязательства
Итого обязательства		2 034 628	62 008	(772)	6 662	67 898	Итого обязательства

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Приведение итогового совокупного убытка Группы за год, закончившийся 31 декабря 2010 г.

Формат представления данных в соответствии с ГААП США	Прим.	ГААП США, тыс. долл. США	ГААП США, млн. руб.	Разница в результате изменения формата представления	Разница в результате изменения порядка оценки и признания	МСФО, млн. руб.	Формат представления данных в соответствии с МСФО
Выручка		26 409	800	(800)	-	-	
Операционные расходы		(141 228)	(4 283)	4 283	-	-	
Убыток от основной деятельности		(114 819)	(3 483)	-	-	-	
		-	-	212	-	212	Арендный доход
		-	-	(92)	-	(92)	Расходы по эксплуатации объектов недвижимости
		-	-	-	-	120	Чистый арендный доход
	B	-	-	-	(1 525)	(1 525)	Убыток от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости
	B	-	-	(2 782)	4 943	2 161	Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости
		-	-	-	-	636	Чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости
	A	-	-	503	3 017	3 520	Реализация недвижимости, предназначенной для продажи
	A, B	-	-	(291)	(2 949)	(3 240)	Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи
		-	-	-	-	280	Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи
	B	-	-	(15)	(824)	(839)	Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации
		-	-	85	-	85	Прочая выручка от реализации
		-	-	(34)	-	(34)	Себестоимость прочей реализации
		-	-	-	-	51	Прибыль от прочей реализации
	Г	-	-	(1 068)	376	(692)	Административные расходы
		-	-	757	-	757	Прочие операционные доходы
Прочие расходы, нетто	E, 3	(47 808)	(1 458)	(917)	414	(1 961)	Прочие операционные расходы
		-	-	-	-	(1 648)	Операционный убыток
Прибыль/(убыток) от вытятия дочерних предприятий	К	5 278	162	-	(246)	(84)	Убыток от вытятия дочернего предприятия
Процентный доход	И, Д	10 137	309	201	210	720	Финансовые доходы
Процентный расход		(120 784)	(3 663)	(42)	-	(3 705)	Финансовые расходы
Убыток от зависимых и совместных предприятий	3	(19 079)	(583)	-	(880)	(1 463)	Доля в убытках зависимых и совместных предприятий
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц		1 964	64	-	-	64	Положительные курсовые разницы
Убыток от продолжающейся деятельности до налога на прибыль и вычета неконтрольной доли участия		(285 111)	(8 652)	-	2 536	(6 116)	Убыток до налогообложения
Доход по налогу на прибыль	Ж	35 989	1 100	-	(963)	137	Налог на прибыль
Убыток от продолжающейся деятельности до вычета неконтрольной доли участия		(249 122)	(7 552)	-	1 573	(5 979)	Убыток за год, приходящийся на акционеров материнской компании
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия		1 211	37	(37)	-	-	

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Примечания к таблицам приведения капитала на 1 января и 31 декабря 2010 г., а также общего совокупного дохода за 2010 год

Разницы в результате изменения формата представления

- ▶ Согласно ГАП США представление активов и обязательств осуществляется исходя из уровня их ликвидности, в то время как в соответствии с МСФО активы подразделяются на оборотные и внеоборотные, а обязательства – на краткосрочные и долгосрочные.
- ▶ Согласно ГАП США неконтрольная доля участия в дочерних предприятиях, являющихся обществами с ограниченной ответственностью, отражается по строке дефицита акционерного капитала, в то время как в соответствии с МСФО, она должна включаться в состав обязательств, если в соответствии с законодательством владельцы неконтрольных долей могут в любой момент выйти из состава участников предприятия и потребовать выплатить им соответствующую долю в его чистых активах. Согласно требованиям МСФО доля в убытке указанных дочерних предприятий, приходящаяся на держателей неконтрольных долей участия, должна быть представлена в отчете о совокупном доходе в составе дохода от финансирования.
- ▶ Согласно ГАП США инвестиции в недвижимость на продажу включают в себя проекты строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи в ходе обычной деятельности. В соответствии с МСФО данные объекты были классифицированы в качестве недвижимости, предназначенной для продажи. Авансы, выданные под строительство указанных объектов, классифицируются в качестве нефинансовых активов в соответствии с МСФО, в то время как по ГАП США такие авансы отражаются в составе инвестиций в недвижимость на продажу.
- ▶ Активы, классифицируемые согласно ГАП США в качестве инвестиций в недвижимость для удержания и использования, в соответствии с МСФО классифицируются в качестве незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и основных средств. Авансы, выданные под строительство указанных объектов, классифицируются в качестве нефинансовых активов в соответствии с МСФО, в то время как по ГАП США такие авансы отражаются в составе инвестиций в недвижимость для удержания и использования.
- ▶ Прочая переклассификация активов и обязательств для обеспечения соблюдения формата представления данных в отчете о финансовом положении в соответствии с МСФО.

Разницы в результате изменения порядка оценки и признания

А. Признание выручки

В соответствии с ГАП США выручка от строительства офисных и жилых зданий, кондоминиумов, торговых центров и подобных сооружений признается в соответствии с ASC 360 – 20 "Основные средства – продажа недвижимости" до осуществления продажи по методу степени завершенности работ, если: (а) завершен предварительный этап строительства; (б) покупатель не имеет права требовать возврата денежных средств, за исключением случая непредоставления имущества; (в) цена продажи может быть получена; (г) возможна обоснованная оценка совокупной выручки от продажи и затрат по завершению строительства.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Примечания к таблицам приведения капитала на 1 января и 31 декабря 2010 г., а также общего совокупного дохода за 2010 год (продолжение)

Как более подробно поясняется в Примечании 4, согласно МСФО выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, признается по завершении сделки, как это предусмотрено МСФО (IAS) 18, причем для признания выручки должны выполняться все соответствующие критерии признания выручки от реализации товаров, поскольку договор продажи не подпадает под действие положений МСФО (IAS) 11, а также отсутствует факт постоянной передачи контроля, рисков и выгод, связанных с владением указанным имуществом, предусмотренный МСФО (IAS) 18.

Б. Недвижимость, предназначенная для продажи

В соответствии с ГААП США инвестиции в недвижимость для продажи отражаются по первоначальной стоимости или по справедливой стоимости за вычетом расходов на совершение сделки, в зависимости от того, какая из указанных величин является меньше. Переоценка имущества на предмет возможного снижения стоимости проводится при наличии признаков обесценения. Стоимость имущества, определенная в результате переоценки, используется в качестве новой первоначальной стоимости, и убытки от обесценения не подлежат восстановлению в будущие периоды.

Как более подробно поясняется в Примечании 4, в соответствии с МСФО недвижимость, предназначенная для продажи, отражается по первоначальной стоимости или возможной чистой цене реализации, в зависимости от того, какая из указанных величин меньше. Оценка возможной чистой цены реализации проводится в каждом отчетном периоде. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются до суммы первоначального убытка от обесценения, если причин обесценения больше не существует.

В. Инвестиционная недвижимость

В соответствии с ГААП США недвижимость для удержания и использования, а также недвижимость, приносящая доход, отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. В соответствии с ASC 360 "*Снижение стоимости или выбытие активов с длительным сроком полезного использования*" Группа проводила оценку возмещения балансовой стоимости принадлежащих ей активов с длительным сроком полезного использования при наступлении событий или изменений в обстоятельствах, указывавших на то, что балансовую стоимость данных активов, возможно, не удастся возместить. Оценка вероятности проводилась Группой путем сопоставления балансовой стоимости активов с недисконтированными чистыми денежными потоками, которые, как ожидается, такие активы будут генерировать в будущем. Если величина недисконтированных денежных потоков была меньше балансовой стоимости активов, Группа отражала убыток от обесценения с целью уменьшения балансовой стоимости актива до справедливой стоимости. Убытки от обесценения не подлежат восстановлению в будущие периоды.

Как более подробно поясняется в Примечании 4, при переходе на МСФО Группа приняла решение на каждую отчетную дату проводить оценку инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости с отражением соответствующих изменений в составе прибыли или убытка.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Примечания к таблицам приведения капитала на 1 января и 31 декабря 2010 г., а также общего совокупного дохода за 2010 год (продолжение)

Г. Основные средства

Группа приняла решение оценивать отдельные объекты основных средств по справедливой стоимости на дату перехода на МСФО. Разница, возникшая в результате переоценки по справедливой стоимости, отражалась в составе накопленного убытка.

Д. Долгосрочный НДС к возмещению

В соответствии с ГААП США сумма НДС, подлежащая возмещению в будущих периодах, отражается по фактической стоимости. Как более подробно поясняется в Примечании 4, при переходе на МСФО Группа приняла решение первоначально отражать сумму НДС, подлежащую возмещению в будущих периодах, по справедливой стоимости на дату возникновения и впоследствии учитывать ее по амортизированной стоимости по состоянию на последующие отчетные даты.

Е. Нематериальные активы

Группа приняла решение оценивать права на строительство по справедливой стоимости на дату перехода на МСФО. Разница, возникшая в результате переоценки по справедливой стоимости, отражалась в составе накопленного убытка.

Ж. Отложенные налоги

Описанные выше разницы в результате изменения порядка оценки и признания в связи с переходом от ГААП США на МСФО, привели к возникновению временных разниц в соответствии с МСФО, которые были надлежащим образом отражены в отчетности.

3. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия

Разницы в результате изменения порядка оценки и признания инвестиций в зависимые и совместные предприятия в основном связаны с различиями между ГААП США и МСФО в части оценки стоимости соответствующих проектов, как описано выше.

И. Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Разницы в результате изменения порядка оценки чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, в основном связаны с различиями между ГААП США и МСФО в части оценки стоимости соответствующих проектов, как описано выше.

К. Убыток от выбытия дочернего предприятия

Разницы в результате изменения порядка оценки выбытия дочернего предприятия в основном связаны с различиями между ГААП США на МСФО в части оценки стоимости соответствующих проектов, как описано выше.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Примечания к таблицам приведения капитала на 1 января и 31 декабря 2010 г., а также общего совокупного дохода за 2010 год (продолжение)

Отчет о движении денежных средств

При переходе на МСФО в отчет о движении денежных средств не было внесено существенных корректировок, за исключением следующих:

- ▶ Переклассификация уплаченных процентов из раздела "Движение денежных средств по основной деятельности" консолидированного отчета о движении денежных средств, подготовленного в соответствии с ГААП США, в раздел "Движение денежных средств по финансовой деятельности" консолидированного отчета о движении денежных средств, подготовленного в соответствии с МСФО;
- ▶ Денежные поступления от объектов недвижимости, построенных для продажи, были отражены в разделе "Движение денежных средств по инвестиционной деятельности" в консолидированном отчете о движении денежных средств, подготовленном в соответствии с ГААП США, в то время как в консолидированном отчете о движении денежных средств по МСФО они были классифицированы как изменение стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, и отражены в составе корректировок оборотного капитала в разделе "Движение денежных средств по основной деятельности".

Принцип непрерывности деятельности

На 31 декабря 2011 г. отрицательные чистые активы Группы составили 19 533 млн. руб. (на 31 декабря 2010 г.: 17 370 млн. руб.), краткосрочные обязательства Группы превысили её оборотные активы на 31 181 млн. руб. (31 декабря 2010 г.: 1 481 млн. руб.). Чистый убыток, понесенный Группой за 2011 год, составил 3 466 млн. руб. (2010 год: 5 979 млн. руб.).

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных сумм капитала и денежных средств.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- ▶ руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными для Группы, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей в денежных средствах;
- ▶ в 2011 году Группа продолжила реструктуризацию портфеля задолженности; отдельные займы были погашены за счет привлечения новых кредитов ВТБ, держателя контрольного пакета акций Группы; на кредиты ВТБ в настоящее время приходится примерно 96% общей суммы полученных кредитов и выданных векселей Группы (Примечание 26).

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в следующем году.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может поставить под серьезное сомнение способность Группы продолжить работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия. В этом случае Группа может оказаться неспособной реализовать свои активы и исполнить взятые на себя обязательства в ходе обычной деятельности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и их переклассификации и переклассификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности предусматривает вынесение суждений и использование оценок и допущений со стороны руководства Группы, которые оказывают влияние на отражаемые суммы выручки, расходов, активов и обязательств на отчетную дату, а также раскрытие информации по условным обязательствам. Однако неопределенность в отношении данных допущений и оценок может привести к последствиям, которые потребуют существенной корректировки балансовой стоимости соответствующего актива или обязательства в будущем.

В процессе применения учетной политики руководством Группы, помимо учетных оценок, были сделаны следующие суждения, которые имеют наиболее существенное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности.

Объединение бизнеса

Группа приобретает дочерние предприятия, которые владеют объектами недвижимости. На момент приобретения Группа проводит оценку на предмет установления того, является ли сделка приобретением бизнеса. Группа учитывает приобретение в качестве объединения бизнеса, если наряду с имуществом она приобретает интегрированный комплекс видов деятельности. Отдельно рассматривается объем приобретенных существенных процессов и, в частности, объем оказываемых дочерним предприятием вспомогательных услуг (например, услуг по техническому обслуживанию, уборке помещений, охранных услуг, услуг по бухгалтерскому учету, гостиничных услуг и пр.). Степень важности любого процесса устанавливается на основании положений МСФО (IAS) 40, касающихся вспомогательных услуг.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

Объединение бизнеса (продолжение)

Если приобретение дочерних предприятий не является объединением бизнеса, то оно учитывается в качестве приобретения группы активов и обязательств. Стоимость приобретения распределяется на соответствующие приобретенные активы и обязательства исходя из их относительной справедливой стоимости, при этом гудвил или отложенный налог не признается.

Обесценение гудвила

Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Это требует оценки стоимости от использования генерирующих денежные потоки подразделений, на которые относится данный гудвил. В ходе оценки стоимости от использования Группе необходимо оценить будущие денежные потоки, которые ожидается получить от указанного подразделения, выбрав подходящую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости указанных денежных потоков.

Классификация имущества

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или недвижимости, удерживаемой для продажи исходя из следующего:

- ▶ Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и площади под предприятиями розничной торговли), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости капитала.
- ▶ Недвижимость, удерживаемая для продажи, включает объекты имущества, удерживаемые для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.
- ▶ Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры коммерческой аренды в отношении находящихся в ее собственности объектов инвестиционной недвижимости. По результатам оценки условий договоров Группа определила, что все существенные риски и выгоды, связанные с владением данной недвижимостью, сохраняются за Группой, в связи с чем эти договоры отражаются как договоры операционной аренды.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

Оценка возможной чистой цены реализации недвижимости, предназначенной для продажи

Недвижимость, предназначенная для продажи, отражается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и возможной чистой цены реализации.

Возможная чистая цена реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Возможная чистая цена реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Оценка инвестиционной недвижимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется штатными оценщиками Компании на основании признанных методик оценки. К ним относятся метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков. В отдельных случаях справедливая стоимость определяется исходя из информации о последних по времени сделках с недвижимостью, имеющей сходные характеристики и расположенной в аналогичном районе.

Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости также оцениваются по справедливой стоимости, которая определяется штатными оценщиками Компании, кроме случаев, когда такая стоимость не может быть определена с достаточной степенью достоверности. В исключительных случаях, когда определение справедливой стоимости с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, оцениваемые объекты недвижимости отражаются по фактической стоимости. Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определяется с использованием метода дисконтированных денежных потоков или метода остаточной стоимости.

Процесс определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости предполагает использование оценочных данных, таких как размер денежных потоков, которые будет генерировать объект оценки в будущем (которые определяются с учетом таких факторов, как возможность сдачи в аренду, характеристики арендаторов, ожидаемая доходность объекта, капитальная стоимость приспособлений, принадлежностей, машин и оборудования, экологическая составляющая и общая ремонтпригодность и состояние объекта), а также ставок дисконтирования, применяемых в отношении таких активов. Кроме того, при определении справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости учитываются риски, связанные со строительством и использованием таких объектов (в т.ч. риски, связанные с производством строительных работ и сдачей объектов в аренду). Указанные оценки основаны на конъюнктуре местного рынка по состоянию на отчетную дату.

Наиболее значимые методики и допущения, использованные оценщиками при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, приведены в Примечаниях 15 и 16.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

Налогообложение

Существует неопределенность в отношении интерпретации сложных налоговых правил, изменений налогового законодательства, а также сумм и сроков возникновения будущей налогооблагаемой прибыли. Вследствие широкого спектра международной деятельности Группы, а также долгосрочного характера и сложности существующих договоров возникающие отклонения фактических результатов от сделанных допущений либо будущие изменения таких допущений могут вызвать необходимость внесения в будущем корректировок в уже отраженные суммы налогов к возмещению и к уплате. Группа использует обоснованные оценки для формирования резервов в отношении возможных последствий налоговых проверок в странах, где она осуществляет свою деятельность. Размер резервов зависит от различных факторов, в частности, от результатов предыдущих налоговых проверок и от различий в интерпретации налогового законодательства налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Разному толкованию может быть подвержен широкий спектр вопросов в зависимости от условий, преобладающих в стране регистрации соответствующей компании Группы. По мнению Группы, возникновение судебных разбирательств по налоговым вопросам с последующим оттоком денежных средств является маловероятным, в связи с чем Группа не признала никакого условного налогового обязательства.

Отложенные налоговые активы отражаются в отношении всех неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которые могут быть отражены в отчетности, требуются существенные суждения руководства. Основой для определения этой суммы являются вероятные сроки и уровень будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущие стратегии налогового планирования. Дополнительная информация приводится в Примечании 14.

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий на 31 декабря 2011 г. Дочерние предприятия полностью консолидируются на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерним предприятием, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние предприятия готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

Доля участия Компании и процент голосующих акций в основных дочерних предприятиях на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. представлены следующим образом:

Предприятие	Местонахождение	Проект	Доля участия и процент голосующих акций		
			31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
"Бейджинг-Инвест"	Россия	Гостиница "Пекин"	100%	100%	100%
"Большой Сити"	Россия	Большой Сити	100%	100%	100%
"Галс-Строй"	Россия	Мичуринский, Ельнинская	100%	100%	100%
"ИРТ"	Россия	НИИДАР	100%	100%	100%
"Кунцево-Инвест"	Россия	Ельнинская	100%	100%	100%
Sapidus"	Кипр	Холдинговая компания	100%	100%	100%
"СИБ-БРОК"	Украина	Ялта	100%	100%	100%
"Юрлак"	Россия	"Детский мир", Казань	100%	100%	100%
"Лубянка-Девелопмент"	Россия	"Детский мир", Москва	100%	100%	100%
"Система-Галс Северо-Запад" (ЗАО)	Россия	ТРЦ "Лето"	76%	76%	76%
Горки-8	Россия	Коттеджный поселок			
"Источник"	Россия	"Горки-8"	75%	75%	75%
	Россия	Горки (земельный участок)	75%	75%	75%
"РТИ-Эстейт"	Россия	Офисы на ул. Восьмого			
	Россия	Марта	–	51%	51%
"Галс-Технопарк"	Россия	Поварская	50%	50%	100%
Astanda	Кипр	Гостиница "Камелия"	100%	100%	50%
СiTer Invest B.V.	Нидерланды	ММДЦ "Сити-11"	50,5%	–	–
ОАО "ГОК "Пекин"	Россия	Гостиница "Пекин"	100%	–	–

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Стоимость приобретения относится на расходы и включается в состав административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтрольной доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

В случае если стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибылей и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения не реже одного раза в год.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

Доли участия в совместно контролируемых предприятиях

Группа имеет договорные отношения с другими сторонами о создании совместных предприятий в форме совместного контроля над другими компаниями.

В случае если совместное предприятие создается путем приобретения доли участия в компании (совместно контролируемая компания), Группа отражает свою долю участия в активах и обязательствах такой компании с использованием метода долевого участия. Согласно этому методу, долевое участие в совместном предприятии учитывается по себестоимости плюс изменения в доле Группы в чистых активах совместного предприятия после приобретения, за вычетом распределенной прибыли и снижения стоимости отдельных инвестиций. В отчете о совокупном доходе Группы отражается доля Группы в результатах деятельности совместно контролируемого предприятия после вычета налогов.

Инвестиции в зависимые предприятия

Учет инвестиций Группы в зависимые предприятия осуществляется по методу долевого участия. Зависимые предприятия – это предприятия, на которые Группа оказывает существенное влияние.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в зависимые предприятия отражаются в отчете о финансовом положении по стоимости приобретения плюс изменения доли Группы в чистых активах зависимого предприятия, произошедшие после приобретения. Гудвил, связанный с зависимым предприятием, включается в балансовую стоимость инвестиций, не амортизируется и не тестируется отдельно на предмет обесценения.

Доля Группы в результатах операционной деятельности зависимых предприятий отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала зависимого предприятия, Группа отражает принадлежащую ей долю в данных изменениях и раскрывает соответствующую информацию в отчете об изменениях капитала (если применимо). Нереализованные прибыли и убытки по операциям между Группой и зависимым предприятием исключаются в части, соответствующей доле Группы в зависимом предприятии.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в зависимые предприятия (продолжение)

Доля прибыли зависимого предприятия отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров зависимого предприятия и, таким образом, представляет собой прибыль после налогообложения и выделения неконтрольных долей участия в дочерних компаниях зависимых предприятий.

Финансовая отчетность зависимых предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и отчетность Группы. В случае необходимости в учетную политику вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в зависимое предприятие. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью зависимого предприятия и его балансовой стоимостью и отражает долю прибыли зависимого предприятия в отчете о совокупном доходе.

После прекращения существенного влияния на зависимое предприятие Группа оценивает и признает удерживаемые инвестиции по их справедливой стоимости. Любая разница между балансовой стоимостью зависимого предприятия после прекращения существенного влияния на зависимое предприятие и справедливой стоимостью удерживаемых инвестиций, а также поступления от реализации отражаются в составе прибыли или убытков.

Классификация активов и обязательств

В связи с тем, что обычный операционный цикл Группы не поддается четкому определению, он принимается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

Пересчет иностранных валют

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании и всех ее дочерних предприятий. Каждое предприятие Группы определяет свою собственную функциональную валюту, и оценка статей финансовой отчетности каждого предприятия производится в соответствующей функциональной валюте. Операции в иностранных валютах первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы отражаются в составе прибыли или убытков.

Неденежные статьи, оцениваемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость и недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Капитализированные проценты рассчитываются на основе средневзвешенных затрат Группы по займам после корректировки на займы, связанные с конкретными проектами застройки. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным проектам застройки, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ. Проценты на стоимость покупки объекта недвижимости, приобретенного для целей реконструкции, также капитализируются. Условием для капитализации является ведущаяся подготовка актива к реконструкции.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает завершенные строительством объекты недвижимости, а также объекты в стадии строительства и реконструкции, удерживаемые с целью получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала или и того, и другого. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.

После первоначального признания инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости. Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибылей и убытков за тот год, в котором они возникли. Чтобы избежать "двойного счета", для целей данной консолидированной финансовой отчетности расчетная справедливая стоимость:

- ▶ уменьшается на балансовую стоимость начисленного дохода от применения льготных условий аренды и/или минимальных арендных платежей;
- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по финансовой аренде.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии, либо в случае если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Любые доходы или расходы, связанные с выводом из эксплуатации или выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прибылей и убытков в том году, в котором инвестиционная недвижимость была выведена из эксплуатации или выбыла.

Доходы и расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между чистым поступлением от выбытия актива и его балансовой стоимостью, отраженной в финансовой отчетности за предыдущий полный финансовый год.

Переводы в состав инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, окончание ее использования владельцем или начало операционной аренды. Переводы из состава инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, начало ее использования владельцем или начало реконструкции с целью последующей продажи.

Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и/или накопленных убытков от обесценения (при наличии). Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой части основных средств, и затраты по займам на финансирование долгосрочных строительных проектов, если они отвечают критериям признания. В случаях когда требуется периодическая замена существенной части основных средств, Группа признает такую часть основных средств в качестве отдельных активов с конкретными сроками полезного использования и соответствующим износом. Аналогично, затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств, если они отвечают критериям признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в составе прибылей и убытков по мере понесения.

Износ основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования актива:

- ▶ Здания 30 лет
- ▶ Оборудование от 3 до 5 лет

Объект основных средств и любая его первоначально признанная существенная часть снимаются с учета по выбытию или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Доходы или расходы, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в состав прибылей и убытков за тот отчетный год, в котором актив был списан.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого финансового года и соответствующим образом корректируются по мере необходимости.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (при наличии). Самостоятельно созданные нематериальные активы (за исключением капитализируемых затрат на разработку), не капитализируются, а расходы относятся на прибыль или убыток в том году, в котором они были произведены.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива. Периоды и методы амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, включенных в актив, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Доходы или расходы, возникающие в связи со снятием с учета нематериального актива, определяются как разница между чистой выручкой от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражаются в составе прибылей и убытков в момент списания указанного актива.

Права на строительство

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе нематериальных активов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Капитализированные права на строительство, отраженные при первоначальном приобретении в составе нематериальных активов, оцениваются по стоимости приобретения за вычетом накопленных убытков от обесценения до момента начала строительных работ. С началом застройки такие права на строительство переклассифицируются в состав незавершенного строительства, включенного в запасы.

Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают денежные средства и краткосрочные депозиты, дебиторскую задолженность, займы выданные и прочие суммы к получению.

Все финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной (в случае инвестиций, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток) на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность первоначально признаются по справедливой стоимости. В случаях, когда временная стоимость денег является существенной, дебиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости. Резерв признается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет взыскать задолженность в полном объеме. Остатки списываются, когда возможность их взыскания оценивается как маловероятная.

Признание финансового актива (или, где применимо – части финансового актива или части группы схожих финансовых активов) в отчете о финансовом положении прекращается, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по "транзитному" соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение и при этом не передала, но и не сохранила за собой, практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

Налог на добавленную стоимость

В соответствии с российским налоговым законодательством налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг. Долгосрочный НДС к возмещению отражается по справедливой стоимости на дату возникновения, а на последующие отчетные даты учитывается по амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, банковские овердрафты, а также кредиты и займы.

Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае кредитов и займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Кредиты и займы

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким кредитам и займам признаются в составе прибылей и убытков при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

Недвижимость, предназначенная для продажи

Недвижимость, приобретаемая или сооружаемая для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости капитала, удерживается в качестве запасов и оценивается по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости реализации.

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на передачу недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы.

Невозмещаемые суммы комиссионного вознаграждения, уплаченного агентам по продаже и сбыту в связи с реализацией объектов недвижимости, относятся на расходы по мере выплат.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

Чистая стоимость реализации представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом затрат на завершение строительства и расчетных расходов по продаже, скорректированных, в случае существенности, на временную стоимость денег.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, признанная в составе прибыли или убытка при выбытии, определяется с учетом конкретных расходов, понесенных при ее продаже, и доли от общих расходов, пропорциональной размеру реализованного объекта недвижимости.

Группа рассмотрела возможность применения к данным договорам Интерпретации IFRIC 15 и пришла к выводу, что договоры на реализацию объектов недвижимости, заключенные до завершения строительства, по существу не являются договорами строительного подряда. При этом если по условиям договора строительство представляло собой постоянную передачу незавершенного производства покупателю, применялся метод учета выручки по степени завершенности работ и, следовательно, выручка отражалась по мере осуществления строительных работ. Расходы на строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, учитываемых по методу степени завершенности работ, отражаются в составе прибылей и убытков в том периоде, в котором они были понесены.

Выручка от реализации объектов жилой недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

Операции по обмену

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании или совместном инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости. По условиям инвестиционных договоров Группа берет на себя обязательства по строительству зданий, некоторое количество квартир и нежилых площадей которых затем безвозмездно передается местным органам власти. Обязательство Группы передать местным органам власти ряд квартир является неотъемлемой частью инвестиционного договора, предоставляющего Группе право осуществлять застройку. Таким образом Группа обменивает объекты недвижимости на права на строительство.

Обмениваемые товары различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. Размер выручки оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Операции по обмену (продолжение)

Так как Группа получает права на строительство до фактической передачи квартир местным органам власти, в учете отражается нефинансовое обязательство по будущей поставке квартир. На дату обмена, которой обычно является дата подписания инвестиционного договора, Группа признает права на строительство в качестве нематериального актива (с последующим включением в общие затраты на сооружение таких зданий), а обязательство по строительству объекта недвижимости – в качестве нефинансового обязательства (что по характеру является авансовым платежом, полученным от органов власти). Группа должна признавать выручку на дату подписания акта приемки. Стоимость строительства квартир и сооружений, передаваемых органам власти, учитывается до завершения строительства как незавершенное производство, а после фактической продажи органам власти отражается как себестоимость реализации.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и стоимость от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для каждого актива в отдельности, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования актива ожидаемые будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу. При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу учитываются данные по последним рыночным сделкам (при наличии). При отсутствии таких сделок используется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних предприятий или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

При расчете обесценения нефинансовых активов Группа руководствуется данными детализированных бюджетов и прогнозов, составляемых отдельно для каждого из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, к которым относятся конкретные активы. Такие бюджеты и прогнозы обычно охватывают пятилетний период. Для более длительных сроков рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые затем применяются для прогнозирования будущих денежных потоков по истечении пяти лет.

Убытки от обесценения, связанные с текущей деятельностью, включая убытки от обесценения запасов, признаются в прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

На каждую отчетную дату Группа определяет в отношении активов, за исключением гудвила, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения больше не существуют или сократились. При наличии таких признаков Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. При этом после восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать его возмещаемой стоимости, а также балансовой стоимости, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление признается в составе прибыли или убытка.

Денежные средства и краткосрочные депозиты

Денежные средства и краткосрочные депозиты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают в себя денежные средства в банках и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

Чистые активы, принадлежащие на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Некоторые неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях Группы, учрежденных в форме обществ с ограниченной ответственностью ("ООО"), не соответствуют условиям долевых инструментов, так как в соответствии с российским законодательством и уставом дочерних предприятий участники таких предприятий имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение. Исходя из положений законодательства, регулирующего срок выхода из состава участников, чистые активы, принадлежащие на держателей неконтрольных долей участия в ООО, были отражены в составе долгосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних предприятий, принадлежащая на держателей неконтрольных долей участия, должна быть представлена в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или расходов.

Депозиты, внесенные по договорам операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 17. Справедливая стоимость депозитов определяется с использованием преобладающей рыночной процентной ставки по аналогичным займам с учетом кредитоспособности Группы, а также в зависимости от фактов и обстоятельств и дополнительного обеспечения, имеющегося в распоряжении арендатора. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в качестве арендного расхода (дохода) будущих периодов и амортизируется линейным методом в течение срока аренды. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

Выручка от продажи гостиничных номеров признается в период их заселения, в то время как выручка от прочих услуг – в момент их оказания.

Арендный доход

Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключение таких договоров, отражается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного арендного дохода, отражаемого по мере возникновения.

Расходы, связанные с мерами стимулирующего характера, направленными на привлечение арендаторов, распределяются равномерно в течение срока аренды, даже если платежи осуществляется по иному принципу. Срок аренды – это не подлежащий отмене период аренды, а также любые дополнительные периоды, на которые арендатор вправе продлить аренду, если на дату принятия аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор намеревается воспользоваться этим правом.

Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прибылей и убытков по мере получения.

Процентный доход

Процентный доход отражается по мере начисления с использованием метода эффективной ставки процента.

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

Доход от перевыставления расходов арендаторам отражается в том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды. Плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в полном объеме в состав выручки, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли принципала.

Реализация объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или причитающегося вознаграждения, за вычетом резервов и торговых скидок (при наличии). Выручка признается, когда к покупателю переходят существенные риски и выгоды, связанные с владением недвижимостью, взыскание вознаграждения вероятно, соответствующие затраты и возможный возврат объекта недвижимости подлежат достоверной оценке, Группа более не имеет отношения к управлению объектом недвижимости и размер выручки может быть достоверно оценен. При условных операциях обмена выручка от реализации признается только после выполнения всех существенных договорных условий.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Срок перехода рисков и выгод варьируется в зависимости от конкретных условий договора купли-продажи. Существует два вида выручки от предварительной продажи построенных квартир:

- ▶ В случае договора об участии в совместном строительстве выручка признается в момент подписания акта приемки-передачи квартиры;
- ▶ В случае договора о передаче прав по ранее подписанному инвестиционному договору выручка признается в момент подписания акта о выполнении инвестиционного договора.

Выручка от реализации завершенных строительством объектов недвижимости признается на момент передачи покупателям рисков и выгод, что обычно совпадает с датой регистрации права собственности.

Выручка от строительных услуг

Выручка от строительных услуг признается в зависимости от степени завершенности строительства. Степень завершенности оценивается исходя из доли фактически понесенных на отчетную дату затрат от общих расчетных затрат по каждому договору. Если результаты работ по договору не могут быть определены с достаточной степенью достоверности, выручка признается только в той степени, в которой понесенные расходы подлежат возмещению.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие налоговые активы и обязательства оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Для расчета данной суммы использовались налоговые ставки и законодательство, вступившие или фактически вступившие в силу на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе капитала, отражается в составе капитала, а не в составе прибылей и убытков. Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются по методу обязательств в отношении всех временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, за исключением следующих случаев:

- ▶ когда временная разница возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ по налогооблагаемым временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние, совместные и зависимые предприятия, когда время восстановления временных разниц поддается контролю со стороны материнской компании, участника совместного предприятия или инвестора и существует вероятность того, что временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти уменьшающие налоговую базу временные разницы, перенесенные на будущие периоды налоговые вычеты и налоговые убытки. В соответствии со статьей 283 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик вправе зачесть налоговые убытки против полученной прибыли в течение десяти лет, следующих за тем налоговым периодом, в котором возникли эти убытки. В этой связи уверенность Группы в возможности использовать отложенный налоговый актив, связанный с налоговыми убытками, ассоциируется со следующими предположениями:

- ▶ В течение указанного периода ожидается завершение инвестиционных проектов, в результате чего Группа получит доход от аренды или продажи активов;
- ▶ Компании Группы являются держателями акций и могут получать прибыль от их продажи или в виде дивидендов.

Компонент общей балансовой стоимости объекта инвестиционной недвижимости, представленный земельным участком, считается не амортизируемым. Руководство оценивает амортизируемую стоимость и остаточную стоимость компонента, представленного зданиями, отдельно по каждому объекту недвижимости.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из налоговых ставок (и законодательства), вступивших или фактически вступивших в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе капитала, отражается в составе капитала, а не в составе прибылей и убытков.

Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях когда Группа ожидает возмещения всех или части резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в отчете о совокупном доходе за вычетом всех возмещений. Резервы по гарантийным обязательствам признаются на момент продажи товара или оказания услуги. Первоначальное признание основано на опыте прошлых лет. Первоначальная оценка размера расходов по гарантийным обязательствам пересматривается ежегодно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Договоры финансовой гарантии

Выпущенные Группой договоры финансовой гарантии представляют собой договоры, требующие осуществления платежа в возмещение убытков, понесенных владельцем этого договора вследствие неспособности определенного должника осуществить своевременный платеж в установленное время в соответствии с условиями долгового инструмента. Договоры финансовой гарантии первоначально признаются как обязательство по справедливой стоимости с учетом затрат по сделке, напрямую связанных с выпуском гарантии. Впоследствии обязательство оценивается по наибольшей из следующих величин: наилучшая оценка затрат, необходимых для погашения существующего обязательства на отчетную дату, и признанная сумма обязательства за вычетом накопленной амортизации.

Информация по сегментам

Хозяйственная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации и стран СНГ и относится преимущественно к девелопменту объектов недвижимости. Во втором полугодии 2011 года руководство решило представлять операционные сегменты не на основе реализуемых девелоперских проектов, а на основе различных классов недвижимости. Данное решение вызвано тем, что руководство осуществляет контроль результатов операционной деятельности бизнес-подразделений на основе их принадлежности к различным классам недвижимости для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

Группа выделяет шесть операционных сегментов в соответствии с МСФО (IFRS) 8:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем;
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду;
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду.

Эффективность деятельности сегментов оценивается по результатам показателей денежных потоков, отражающих движение денежных средств за отчетный период. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных управленческой отчетности, отличающихся от данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу. Большая часть внеоборотных активов Группы находится на территории Российской Федерации, и, соответственно, большая часть ее выручки также генерируется в Российской Федерации.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. В список включены выпущенные стандарты и интерпретации, которые Группа предполагает применить в будущем. Группа намерена применить эти стандарты, с даты их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"

В ноябре 2009 года Совет по МСФО опубликовал первую часть МСФО (IFRS) 9 *"Финансовые инструменты"*. Данный Стандарт постепенно заменит МСФО (IAS) 39 *"Финансовые инструменты: признание и оценка"*. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 г. или после этой даты. Компании могут досрочно применить первую часть стандарта для годовых периодов, заканчивающихся 31 декабря 2009 года или после этой даты. Первая часть МСФО (IFRS) 9 вводит новые требования к классификации и оценке финансовых активов. В частности, в целях последующей оценки все финансовые активы должны классифицироваться как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости с переоценкой через прибыль или убыток, при этом возможен не подлежащий отмене выбор отражения переоценки долевых инструментов, не предназначенных для торговли, через прочий совокупный доход. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта и определяет дату его первоначального применения.

Поправки к МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации"

В октябре 2010 года были опубликованы поправки к МСФО (IFRS) 7, вступающие в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2011 г. или после этой даты. Поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации об активах, которые переданы, но признание которых не прекращено. В настоящее время Группа оценивает влияние нового стандарта и определяет дату его первоначального применения.

Поправки к МСФО (IAS) 12 "Налог на прибыль – Отложенные налоги: возмещение актива, лежащего в основе отложенного налога"

В декабре 2010 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 12, вступающие в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2012 г. или после этой даты. В соответствии с поправками отложенный налог по инвестиционной собственности, учитываемой по справедливой стоимости в сфере применения МСФО (IAS) 40, и по не амортизируемым активам, учитываемым согласно модели переоценки в сфере применения МСФО (IAS) 16, будет определяться исходя из предположения, что балансовая стоимость будет возмещена путем продажи актива. Группа в настоящий момент оценивает влияние принятия данных поправок.

МСФО (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность"

Стандарт МСФО (IFRS) 10 *"Консолидированная финансовая отчетность"* предусматривает единую модель консолидации, определяющую контроль в качестве основы для консолидации всех типов компаний. Стандарт устанавливает требования, в том числе и для случаев, в которых определить наличие контроля затруднительно, в частности при наличии потенциальных прав голоса, агентских отношений, контроля над определенными активами, а также для обстоятельств, в которых права голоса не являются определяющим фактором для наличия контроля. МСФО (IFRS) 10 также предусматривает специальные указания по применению его положений в условиях агентских отношений.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Стандарт содержит также учетные требования и процедуры консолидации, перенесенные без изменений из МСФО (IAS) 27. МСФО (IFRS) 10 заменяет требования относительно консолидации, содержащиеся в ПККИ 12 "*Консолидация – компании специального назначения*" и МСФО (IAS) 27 "*Консолидированная и отдельная финансовая отчетность*" и вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние стандарта МСФО (IFRS) 10 на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

МСФО (IFRS) 11 "Соглашения о совместной деятельности"

Стандарт МСФО (IFRS) 11 "*Соглашения о совместной деятельности*" вносит усовершенствования в учет соглашений о совместной деятельности посредством введения основанного на принципах подхода, требующего от стороны в соглашении о совместной деятельности признавать соответствующие права и обязательства, обусловленные соглашением. Классификация соглашений о совместной деятельности будет производиться на основе анализа прав и обязательств сторон по данному соглашению. Стандарт предусматривает классификацию соглашений о совместной деятельности либо в качестве совместных операций, либо в качестве совместных предприятий. Кроме того, стандарт исключает возможность применения для учета соглашений о совместной деятельности метода пропорциональной консолидации. МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 "*Участие в совместной деятельности*" и ПККИ 13 "*Совместно контролируемые компании – немонетарные вклады участников*" и вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние стандарта МСФО (IFRS) 11 на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

МСФО (IFRS) 12 "Раскрытие информации о долях участия в других компаниях"

МСФО (IFRS) 12 "*Раскрытие информации о долях участия в других компаниях*", выпущенный в мае 2011 года, представляет собой новый стандарт, включающий обширные требования к раскрытию информации в отношении всех видов долей участия в других компаниях, включая дочерние компании, соглашения о совместной деятельности, зависимые предприятия и неконсолидированные структурированные компании. МСФО (IFRS) 12 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние стандарта МСФО (IFRS) 12 на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

МСФО (IFRS) 13 "*Оценка справедливой стоимости*" определяет понятие "справедливая стоимость", объединяет в рамках одного стандарта основополагающие требования к оценке справедливой стоимости и устанавливает требования к раскрытию информации об оценке справедливой стоимости. Данный стандарт применяется в случаях, когда другой стандарт в составе МСФО требует или разрешает оценку по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 не вводит новые требования об оценке активов или обязательств по справедливой стоимости, не изменяет объект оценки по справедливой стоимости в МСФО, и не рассматривает вопрос о представлении изменений в справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. Принятие МСФО (IFRS) 13 может оказать влияние на оценку активов и обязательств Группы, учитываемых по справедливой стоимости. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние стандарта МСФО (IFRS) 13 на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IAS) 19 "Вознаграждения работникам"

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 19 *"Вознаграждение работникам"*, вносящие существенные изменения в порядок учета вознаграждений работникам. В частности, исключается возможность отсрочки признания изменений активов и обязательств пенсионного плана (известной как "метод коридора"). В результате повысится волатильность показателей бухгалтерского баланса для компаний, применяющих в настоящее время метод коридора. Кроме того, поправки ограничивают изменения в чистых пенсионных активах (обязательствах), признаваемые в составе прибылей и убытков, размером чистого процентного дохода (расхода) и затратами на обслуживание. Ожидаемая доходность активов плана заменяется дополнительным доходом, основанным на ставке дохода по корпоративным облигациям. Группа полагает, что поправки не окажут влияния на финансовое положение Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 1 "Изменения в представлении прочего совокупного дохода"

Комитет по МСФО и Совет по стандартам финансового учета США выпустили поправки, направленные на улучшение и сближение представления статей прочего совокупного дохода в финансовой отчетности по МСФО и по ОПБУ (США). В соответствии с поправками к МСФО (IAS) 1 *"Представление финансовой отчетности"* компании, готовящие финансовую отчетность по МСФО должны группировать вместе те статьи прочего совокупного дохода, которые могут быть перенесены в раздел прибылей и убытков отчета о прибылях и убытках. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние данных поправок на свое финансовое положение и финансовые результаты.

МСФО (IAS) 27 "Отдельная финансовая отчетность" (в редакции 2011 года)

В результате публикации новых стандартов МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 27 в новой редакции ограничивается учетом дочерних, совместно контролируемых и ассоциированных компаний в отдельной финансовой отчетности. Группа не представляет отдельной финансовой отчетности. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. Группа в настоящий момент оценивает влияние принятия данных поправок.

МСФО (IAS) 28 "Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия" (в редакции 2011 года)

В результате публикации новых стандартов МСФО (IFRS) 11 и МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 28 получил новое название МСФО (IAS) 28 *"Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия"* и описывает применение метода долевого участия не только в отношении инвестиций в ассоциированные компании, но также в отношении инвестиций в совместные предприятия. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. Группа в настоящий момент оценивает влияние принятия данных поправок.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения

Приобретение компании Citer Invest B.V.

В мае 2011 года Группа приобрела пакет акций (50% + 1 акция) компании Citer Invest B.V. за 45,2 млн. долл. США (1 262 млн. руб.) и произвела взнос в уставный капитал в сумме 5 050 тыс. долл. США (156 млн. руб.) для целей реализации нового проекта "Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ "Сити-11".

Справедливая стоимость чистых активов компании Citer Invest B.V. на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства	10
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	5 038
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1
Денежные средства и краткосрочные депозиты	36
Прочие оборотные финансовые активы	311
Прочие оборотные нефинансовые активы	198
	5 594
Процентные кредиты и займы	(1 789)
Отложенное налоговое обязательство	(660)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(345)
Прочие краткосрочные нефинансовые обязательства	(168)
	(2 962)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	2 629
Неконтрольная доля участия, оцененная по их пропорциональной доле в стоимости приобретенных чистых идентифицируемых активов на дату приобретения	1 303
Итого вознаграждение	1 418
Гудвил, возникший в результате приобретения (Примечание 19)	92
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	1 418
- уплаченное денежное вознаграждение	1 262
- взнос в капитал	156
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 262)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	36
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(1 226)

По состоянию на 31 декабря 2011 г. взнос в капитал, который должен быть осуществлен в денежной форме, осуществлен был осуществлен. Гудвил в размере 92 млн. руб. представляет собой справедливую стоимость синергии, которая, как ожидается, возникнет в результате приобретения. Ожидается, что признанный гудвил не будет подлежать вычету для целей налогообложения.

С даты приобретения вклад компании Citer Invest B.V. в выручку и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил ноль млн. руб. и 32 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на ноль млн. руб. и 44 млн. руб. соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения (продолжение)

Приобретение ОАО "ГОК "Пекин"

В марте 2011 года Группа приобрела 100% акций ОАО "ГОК "Пекин" за 1 706 млн. руб. для реставрации гостиничного комплекса "Пекин" и строительства на прилегающей территории многофункционального делового центра.

Справедливая стоимость чистых активов ОАО "ГОК "Пекин" на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства	2 091
Отложенные налоговые активы	16
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	9
Денежные средства и краткосрочные депозиты	25
Прочие оборотные нефинансовые активы	3
	2 144
Отложенное налоговое обязательство	(411)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(27)
	(438)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	1 706
Итого вознаграждение	1 706
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 706)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	25
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(1 681)

С даты приобретения вклад ОАО "ГОК "Пекин" в выручку и уменьшение убытка Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил 285 млн. руб. и 41 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на 48 млн. руб. и 2 млн. руб., соответственно.

Приобретение компании Gandiva Enterprises Limited

В июне 2011 года Группа приобрела 50% акций Gandiva Enterprises Limited за денежное вознаграждение в размере 66 млн. руб. На дату получения контроля Группа провела переоценку ранее удерживаемой долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 64 млн. руб. (Примечание 11).

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения (продолжение)

Приобретение компании Gandiva Enterprises Limited (продолжение)

Справедливая стоимость чистых активов компании Gandiva Enterprises Limited на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	387
Отложенные налоговые активы	14
Прочие оборотные нефинансовые активы	139
	540
Прочие долгосрочные финансовые обязательства	(76)
Отложенное налоговое обязательство	(102)
Краткосрочные процентные кредиты и займы	(101)
	(279)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	261
Справедливая стоимость ранее приобретенной доли (50%)	131
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	66
- уплаченное денежное вознаграждение	66
Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над суммой вознаграждения	(65)
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(66)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	–
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(66)

Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над суммой вознаграждения в размере 65 млн. руб. было признано в составе прочих операционных доходов на дату приобретения.

С даты приобретения вклад компании Gandiva Enterprises Limited в выручку и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил ноль млн. руб. и 1 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на ноль млн. руб. и 1 млн. руб., соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения (продолжение)

Приобретение компании Astanda

В 2007 году Группа, являвшаяся владельцем 100%-ой доли участия в проекте "Камелия" (строительство гостиничного комплекса "Камелия" в г. Сочи), продала половину своей доли в данном проекте (50%) третьей стороне, которой являлась компания Saraya Russia, за вознаграждение в размере 40 млн. долл. США. В 2010 году в соответствии с предусмотренными в договоре положениями Группа выкупила ранее проданную ею долю в размере 50%, поскольку сочла, что в противном случае она будет не в состоянии соблюдать все условия договора. Стоимость вознаграждения равнялась сумме, полученной ранее от Saraya Russia, плюс затраты, капитализированные в рамках реализации данного проекта, и составила 42,4 млн. долл. США (1 302 млн. руб.). На момент приобретения справедливая стоимость выплаченного вознаграждения существенно превышала справедливую стоимость приобретенного бизнеса. В результате данной сделки Группа отразила убыток в сумме 952 млн. руб. На дату получения контроля Группа провела переоценку ранее удерживаемой долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 150 млн. руб. (Примечание 11).

Справедливая стоимость чистых активов компании Astanda на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства	650
НДС к возмещению	28
Отложенные налоговые активы	34
Денежные средства и краткосрочные депозиты	3
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	28
	743
Отложенное налоговое обязательство	(31)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(12)
	(43)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	700
Справедливая стоимость ранее приобретенной доли (50%)	350
Переданное вознаграждение за приобретение	1 302
Убыток от приобретения	952
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 302)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	3
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(1 299)

С даты приобретения вклад компании Astanda в выручку и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2010 г., составил ноль млн. руб. и 25 млн. руб. соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2010 г., увеличились бы на ноль млн. руб. и 48 млн. руб., соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения (продолжение)

Выбытие ЗАО "РТИ-Эстейт"

Группа владела 51% голосующих акций ЗАО "РТИ-Эстейт". В результате связанных сделок по реализации проекта "8 Марта" в октябре 2011 года Группа приобрела у третьей стороны 49% голосующих акций ЗАО "РТИ-Эстейт" за денежное вознаграждение в размере 42 млн. руб., а в декабре 2011 года Группа продала 100% голосующих акций ЗАО "РТИ-Эстейт" третьей стороне за денежное вознаграждение в размере 812 млн. руб. Из этой суммы по состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа получила 82 млн. руб. Оставшееся вознаграждение будет оплачено в течение 36 месяцев с даты продажи ЗАО "РТИ-Эстейт". Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения за реализацию 51% голосующих акций ЗАО "РТИ-Эстейт" в результате указанных связанных сделок составила 699 млн. руб.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов ЗАО "РТИ-Эстейт" составила:

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	617
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	10
Денежные средства и краткосрочные депозиты	10
НДС к возмещению	77
	<hr/>
	714
	<hr/>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(509)
Отложенное налоговое обязательство	(39)
Прочие краткосрочные нефинансовые обязательства	(3)
	<hr/>
	(551)
	<hr/>
Выбывшие чистые активы	163
	<hr/>
Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения	699
	<hr/>
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	536
	<hr/>

Выбытие ЗАО "Галс-Технопарк"

В октябре 2010 года ЗАО "Галс-Технопарк" провело дополнительную эмиссию в размере 3 781 900 акций номинальной стоимостью 100 руб., из которых 1 890 900 акций были приобретены Группой за денежное вознаграждение в размере 757 млн. руб., а оставшаяся сумма была выплачена третьей стороной в виде имущественного вклада. В результате Группа осуществила условное выбытие ЗАО "Галс-Технопарк" (дочернего предприятия, ранее полностью принадлежавшего Группе), уменьшив свою долю участия в данной компании до 50%. В результате потери контроля Группа отразила убыток в размере 84 млн. руб.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения (продолжение)

Выбытие ЗАО "Галс-Технопарк" (продолжение)

Справедливая стоимость чистых активов ЗАО "Галс-Технопарк" на дату выбытия представлена следующим образом:

Недвижимость, предназначенная для продажи	2 287
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	395
Денежные средства и краткосрочные депозиты	–
Отложенные налоговые активы	34
Прочие нефинансовые активы	55
Займы выданные и векселя полученные	3
	<hr/>
	2 774
	<hr/>
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 626)
Отложенное налоговое обязательство	(200)
Краткосрочные процентные кредиты и займы	(779)
	<hr/>
	(2 605)
	<hr/>
Выбывшие чистые активы	169
	<hr/>
Денежный взнос Группы в ЗАО "Галс-Технопарк"	757
Справедливая стоимость 50%-ой доли участия в ЗАО "Галс-Технопарк" (Примечание 17)	841
	<hr/>
Убыток от выбытия дочернего предприятия	84
	<hr/>

7. Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости

Группа заключила договора аренды в отношении объектов коммерческой недвижимости. Договоры аренды были заключены, в основном, на срок от пяти до семи лет и содержат условия, позволяющие пересматривать арендную плату в сторону повышения в соответствии с существующей конъюнктурой рынка. Некоторые договоры содержат условия, позволяющие их расторгать до истечения срока аренды.

В октябре 2011 года Группа заключила с арендаторами договор аренды объекта "Даниловский Форт" сроком на пять лет. По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа получила депозит за последние три месяца аренды объекта в размере 2 млн. долл. США (или 65 млн. руб.). В 2011 году Группа признала выручку по этому договору в размере 48,8 млн. руб.

В ноябре 2011 Группа заключила с арендаторами предварительный договор аренды объекта Башня "А" SkyLight сроком на семь лет. По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа получила депозит за последние три месяца аренды объекта в размере 7,9 млн. долл. США (или 244,4 млн. руб.).

В декабре 2011 года Группа продала 100% акций ЗАО "РТИ-Эстейт", в связи с этим произошло выбытие объекта "8 Марта" (Примечание 6). Выручка от аренды объекта "8 Марта", полученная в 2011 году, составила 103,1 млн. руб.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

7. Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости (продолжение)

В 2011 году выручка, полученная от аренды объекта "ТРК Казань", объекта "Краснобогатырская" ("НИИДАР") и других объектов составила 47,4 млн. руб., 54,4 млн. руб. и 35,3 млн. руб., соответственно.

На 31 декабря 2011 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи
В течение одного года	656
Со второго по пятый год	5 920
После пятого года	2 299
	8 875

8. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от продажи гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации

В 2011 году Группа отразила выручку и затраты, по проекту Нахимовский- Днепропетровский, в размере 95 млн. руб. и 46 млн. руб., соответственно.

В 4 квартале 2010 года Группа подписала акт частичной реализации инвестиционного контракта по проекту Нахимовский-Днепропетровский. Группа отразила выручку и затраты, связанные с реализацией проекта, в размере 3 520 млн. руб. и 3 240 млн. руб., соответственно.

	2011 г.	2010 г.
Общая площадь, переданная заказчикам (тыс. кв. м):	0,736	39 612
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	–	11 882
прочим заказчикам	0,736	27 730
площадь машиномест, переданных заказчикам	0,151	419
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	–	419
прочим заказчикам	0,151	–

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составила 285 млн. руб. и представлена гостиницей "Пекин", которую Группа приобрела в марте 2011 года (Примечание 6).

Прочая выручка от реализации за год, завершившийся 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., представляет собой выручку, полученную в качестве вознаграждения за услуги генерального подрядчика в размере 42 млн. руб. и 53 млн. руб., соответственно, и прочей выручкой.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

9. Административные расходы

	2011 г.	2010 г.
Расходы на содержание персонала	727	445
Износ и амортизация	38	40
Консультационные и прочие профессиональные услуги	177	67
Расходы на рекламу	92	19
Аренда помещений и земли	25	10
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	20	34
Услуги связи	11	6
Расходы на охрану	8	3
Банковские услуги	6	4
Страхование	2	6
Прочее	36	58
	1 142	692

10. Прочие операционные доходы

	2011 г.	2010 г.
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	241	638
Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над стоимостью приобретения (Примечание 6)	65	—
Восстановление резерва под судебные риски	56	—
Восстановление резерва под налоговые риски	20	—
Штрафы и пени за нарушение договорных обязательств	—	61
Прочее	52	58
	434	757

В течение 2011 года Группа восстановила ранее списанную сумму сомнительной дебиторской задолженности в размере 241 млн. руб., резерв под судебные риски и резерв под налоговые риски в размере 56 млн. руб. и 20 млн. руб., соответственно.

В течение 2010 года Группа восстановила ранее списанную сумму сомнительной дебиторской задолженности в размере 638 млн. руб., включая 478 млн. руб., которые были выплачены денежными средствами.

11. Прочие операционные расходы

	2011 г.	2010 г.
Убыток от приобретения (Примечание 6)	—	952
Обесценение основных средств (Примечание 18)	609	—
Списание дебиторской задолженности и других активов	445	52
Налоги, кроме налога на прибыль	172	137
Убыток от переоценки инвестиции в зависимое предприятие по справедливой стоимости (Примечание 6)	64	150
Обесценение прав на строительство (Примечание 19)	—	453
Резерв под судебные иски	—	56
Резерв под налоговые риски	—	53
Прочее	98	108
	1 388	1 961

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Прочие операционные расходы (продолжение)

В 2011 году Группа списала задолженность ЗАО "Телеком-Девелопмент", бывшего зависимого предприятия Группы, выбывшего в 2011 году, на общую сумму 241 млн. руб. Кроме того, Группа списала дебиторскую задолженность третьих сторон, невозмещаемый НДС и прочие активы в сумме 131 млн. руб., 48 млн.руб. и 25 млн. руб., соответственно.

Убыток от переоценки инвестиции в зависимое предприятие по справедливой стоимости в размере 150 млн. руб. и 64 млн. руб. был отражен в 2010 году и в 2011 году после приобретения компаний Astanda и Gandiva Enterprises Limited, соответственно (Примечание 6).

В течение 2010 года Группа списала задолженность нескольких должников из числа связанных сторон на общую сумму 52 млн. руб.

В 2010 году Группа признала резервы под судебные иски и налоговые риски в размере 56 млн. руб. и 53 млн. руб., соответственно.

12. Финансовые доходы

	2011 г.	2010 г.
Проценты по займам выданным	449	429
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 29)	21	116
Корректировка на эффект дисконтирования по долгосрочному НДС	117	94
Возврат банковской комиссии (ВТБ)	–	75
Проценты по банковским вкладам	31	6
	618	720

Группа отразила корректировку в размере 117 млн. руб. и 94 млн. руб. на эффект дисконтирования по долгосрочному входящему НДС в составе доходов от финансирования за 2011 и 2010 год, соответственно.

В связи с изменением положений кредитных договоров, в течение шести месяцев по 30 июня 2010 г. ВТБ вернул Группе банковскую комиссию в сумме 75 млн. руб., которая была начислена и выплачена Группой в 2009 году.

13. Финансовые расходы

	2011 г.	2010 г.
Проценты по банковским кредитам	5 951	4 601
За вычетом капитализированных сумм	(2 040)	(896)
Дисконтирование долгосрочных финансовых активов	26	–
Итого	3 937	3 705

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Финансовые расходы (продолжение)

В 2011 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 560 млн. руб., 1 373 млн. руб. и 107 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

В 2011 году Группа признала дисконт по долгосрочным финансовым активам на сумму 26 млн. руб. (Примечание 21).

В 2010 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 98 млн. руб., 751 млн. руб. и 47 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2011 и 2010 годы включают в себя следующее:

	2011 г.	2010 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(74)	–
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(430)	137
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(504)	137

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерским убытком, умноженным на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2011 г. и 2010 г. представлена ниже:

	2011 г.	2010 г.
Убыток до налогообложения	(2 962)	(6 116)
Экономия по налогу на прибыль, рассчитанная на основе убытка до налогообложения по действующей ставке (20%)	592	1 223
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(794)	(909)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(278)	(175)
Влияние чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(5)	23
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(19)	(25)
Итого налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(504)	137

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2011 г.	1 января 2011 г.	2011 г.
Отложенные налоговые обязательства			
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(4 206)	(3 191)	146
Оценка прав на строительство	–	(2)	2
Разница в сроках признания выручки	(227)	(244)	17
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(357)	(556)	199
Разница в сроках признания затрат	(181)	(165)	(16)
Прочие обязательства	(78)	(92)	5
	(5 049)	(4 250)	353
Отложенные налоговые активы			
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	148	182	(34)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	699	1 619	(920)
Износ	37	48	(11)
Убытки к зачету против будущего налогооблагаемого дохода	1 250	1 018	184
Оценка иных активов	35	37	(2)
	2 169	2 904	(783)
Расход по отложенному налогу			(430)
Отложенные налоговые обязательства, нетто			
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении:			
Отложенные налоговые активы	1 249	1 680	
Отложенные налоговые обязательства	(4 129)	(3 026)	
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(2 880)	(1 346)	

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе
	На 31 декабря 2011 г.	1 января 2010 г.	2010 г.
Отложенное налоговое обязательство			
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(3 191)	(3 193)	(164)
Оценка прав на строительство	(2)	(125)	123
Разница в сроках признания выручки	(244)	(163)	(81)
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(556)	(538)	(18)
Разница в сроках признания затрат	(165)	(98)	(67)
Прочие обязательства	(92)	(143)	51
	(4 250)	(4 260)	(156)
Отложенные налоговые активы			
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	182	361	(179)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	1 619	1 440	179
Износ	48	31	17
Убытки к зачету против будущего налогооблагаемого дохода	1 018	675	340
Оценка иных активов	37	101	(64)
	2 904	2 608	293
Экономия по отложенному налогу			137
Отложенные налоговые обязательства, нетто			
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении:			
Отложенные налоговые активы	1 680	1 982	
Отложенные налоговые обязательства	(3 026)	(3 634)	
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(1 346)	(1 652)	

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2011 г. и 2010 г. представлена ниже:

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	(1 346)	(1 652)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(430)	137
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	(1 143)	3
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 6)	39	166
На 31 декабря	(2 880)	(1 346)

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	5 232	6 860
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	29	77
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	387	–
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 6)	(617)	
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(389)	(42)
Перевод в категорию основных средств (Примечание 18)	–	(138)
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	128	–
Изменения по справедливой стоимости	802	(1 525)
На 31 декабря	5 572	5 232

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено Международными стандартами оценки (МСО), принятыми Международным комитетом по стандартам оценки. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 3 130 млн. руб., 2 787 млн. руб. и 3 372 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, представлены ниже:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб./кв. м в год	7,2	9,6	9,3
Индексация арендной платы в год (в среднем)	9,0%	6,4%	6,1%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб./кв. м в год			
Офисные помещения	14,5	9,5	8,2
Торговые площади	4,9	9,9	10,5
Терминальная ставка капитализации	11,5%	11,3%	7,4%
Ставка дисконтирования	12,2%	12,3%	13,1%

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости, в сумме 1 043 млн. руб., 1 108 млн. руб. и 1 956 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного и сравнительного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы представлены ниже:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	3,8%	4,4%	6,1%
Рыночная цена продажи, тыс. руб./кв. м	393,9	390	–
Ставка дисконтирования	24,0%	25,5%	18,0%
Затраты на строительство, тыс. руб./кв. м	58,1	116	81,6

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 399 млн. руб., 1 337 млн. руб. и 1 532 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В 2011 году проект "Детский мир Казань" был завершен и переведен из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости в сумме 128 млн. руб.

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	10 684	13 355
Капитальные вложения	2 733	84
Капитализированные проценты	560	98
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	5 038	–
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	(128)	–
Перевод из категории недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	1 863
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	(6 877)
Переоценка по справедливой стоимости	1 540	2 161
На 31 декабря	20 427	10 684

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено Международными стандартами оценки (МСО), принятыми Международным комитетом по стандартам оценки. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 20 427 млн. руб., 9 880 млн. руб. и 8 322 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы представлены ниже:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	4,3%	2,0%	6,4%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб./кв. м в год			
офисные помещения	19,6	17	52,2
торговые площади	34,2	13,3	125,3
Терминальная ставка капитализации	9,0%	10,5%	9,2%
Ставка дисконтирования	19,0%	16,1%	22,9%
Затраты на строительство, тыс. руб./кв. м	56	50,9	47,8

Для оценки остальных проектов использовался сравнительный подход.

17. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия

Инвестиции в зависимые и совместные предприятия включали следующее:

		Фактическая доля участия с правом голоса	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Проект		%			
ЗАО "Эквивалент"	"Невская ратуша"	50%	2 100	2 134	–
СП с Apsys	"Лето"	50%	966	1 355	1 081
СП с Saraya	"Камелия"	50%	–	–	500
ЗАО "Галс-Технопарк"	"Поварская"	50%	881	881	–
ЗАО "Телеком-Девелопмент"	"Телеком-Девелопмент"	50%	–	195	952
Итого			3 947	4 565	2 533

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия (продолжение)

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	4,565	2,533
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(423)	(1 463)
Переоценка доли участия в совместном предприятии с Saraya	–	(150)
Продажа доли участия в совместном предприятии с Saraya (Примечание 6)	–	(350)
Приобретение доли участия в ЗАО "Эквивалент"	–	2 344
Выбытие ЗАО "Телеком-Девелопмент" (Примечание 6)	(195)	–
Изменение доли участия в ЗАО "Галс-Технопарк" (Примечание 6)	–	841
Взнос в совместное предприятие с Apsys	–	810
На 31 декабря	3 947	4 565

В результате приобретения в 2011 году оставшейся доли участия (50%) в двух проектах, осуществляемых ЗАО "Телеком-Девелопмент", через приобретение Gandiva Enterprises Limited Группа провела переоценку ранее удерживаемой долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 64 млн. руб. (Примечание 6).

В течение 2011 года Группа признала долю в убытках совместного предприятия с Apsys в размере 389 млн. руб. и долю в убытке ЗАО "Эквивалент" в размере 34 млн. руб.

В апреле 2010 года Группа приобрела 50% голосующих акций ЗАО "Эквивалент" за 2 344 млн. руб. ЗАО "Эквивалент" ведет строительство многофункционального комплекса "Невская ратуша" в Санкт-Петербурге.

В результате приобретения оставшейся доли участия (50%) в компании Astanda (совместное предприятие с Saraya) в 2010 году, Группа провела переоценку ранее удерживаемой долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 150 млн. руб. (Примечание 6).

В октябре 2010 года Группа продала 50%-ную долю участия в своем дочернем предприятии ЗАО "Галс-Технопарк" и перевела оставшуюся долю участия (50%) в состав инвестиций в зависимые предприятия, отразив ее по справедливой стоимости, которая на дату потери контроля составила 841 млн. руб. (Примечание 6). В 2010 году Группа признала прибыль от продажи 50% участия в компании ЗАО "Галс-Технопарк" в размере 40 млн. руб., как результат переоценки проекта "Поварская".

В 2010 году Группа поменяла стратегию финансирования проекта "Лето" и капитализировала инвестиционные займы в размере 810 млн. руб. В результате, взнос в совместное предприятие с Apsys увеличился на 810 млн. руб.

В течение 2010 года Группа признала долю в убытке ЗАО "Телеком-Девелопмент", совместном предприятии с Apsys, и ЗАО "Эквивалент" в размере 757 млн. руб., 536 млн. руб. и 210 млн. руб, соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия (продолжение)

Краткая информация об активах, обязательствах и результатах операционной деятельности объектов инвестиций представлена ниже:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Активы	28 558	24 906	10 443
Обязательства	20 664	(15 776)	(5 377)
Чистые активы	7 894	9 130	5 066
		31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Убыток за год по		(846)	(2 926)

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2010 г.	2	79	–	81
Поступления	6	14	115	135
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	–	–	650	650
Перевод из категории инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	138	–	–	138
Выбытия	(4)	(5)	–	(9)
На 31 декабря 2010 г.	142	88	765	995
Поступления	–	16	239	255
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	2 081	20	–	2 101
Выбытия	(4)	(11)	–	(15)
На 31 декабря 2011 г.	2 219	113	1 004	3 336
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2010 г.	(1)	(5)	–	(6)
Начисленная амортизация за год	(3)	(29)	–	(32)
Выбытия	2	2	–	4
На 31 декабря 2010 г.	(2)	(32)	–	(34)
Начисленная амортизация за год	(62)	(28)	–	(90)
Обесценение (Примечание 11)	–	–	(609)	(609)
Выбытия	–	11	–	11
На 31 декабря 2011 г.	(64)	(49)	(609)	(722)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2011 г.	2 155	64	395	2 614
На 1 января 2011 г.	140	56	765	961
На 1 января 2010 г.	1	74	–	75

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Основные средства (продолжение)

Затраты по займам, капитализированные в течение 2011 и 2010 годов, составили 107 млн. руб. и 47 млн. руб., соответственно.

В 2011 году Группа приобрела ОАО "ГОК "Пекин", являющееся собственником проекта "Гостинично-офисный комплекс "Пекин" (Примечание 6).

В 2011 году Группа провела тест на обесценение проекта "Камелия" (относится к сегменту гостиничной недвижимости в стадии строительства) и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 609 млн. руб., которые включены в состав прочих операционных расходов.

Признание обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ Руководство Группы изменило концепцию проекта: увеличило будущие затраты на внутреннюю отделку помещений для повышения их ценности с точки зрения покупателей;
- ▶ Будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи со сменой управляющей компании гостиницы.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы "Камелия":

- ▶ Ставка дисконтирования – 18% на стадии строительства и 12,5% после ввода гостиницы в эксплуатацию;
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2014 по 2018 год; в котором гостиницу предполагается продать.

В течение 2010 года Группа приобрела компанию Astanda, являющуюся собственником строящегося гостиничного комплекса "Камелия" (Примечание 6).

В течение 2010 года Группа перевела здание, расположенное по адресу ул. Большая Татарская, д. 35/4, из категории инвестиционной недвижимости в категорию основных средств, поскольку большая часть помещений данного здания используется Группой в административных целях.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2010 г.	–	675	18	693
Гудвил в результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 6)	–	–	–	–
Поступления	–	–	23	23
На 31 декабря 2010 г.	–	675	41	716
Гудвил в результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 6)	92	–	–	92
Выбытия	–	–	(4)	(4)
На 31 декабря 2011 г.	92	675	37	804
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2010 г.	–	(17)	–	(17)
Амортизация	–	(205)	(12)	(217)
Обесценение	–	(453)	–	(453)
На 31 декабря 2010 г.	–	(675)	(12)	(687)
Амортизация	–	–	(11)	(11)
На 31 декабря 2011 г.	–	(675)	(23)	(698)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2011 г.	92	–	14	106
На 1 января 2011 г.	–	–	29	29
На 1 января 2010 г.	–	658	18	676

В течение 2011 года Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект "Сити-11"). На 31 декабря 2011 г. тест на обесценение гудвила был проведен на основе переоценки проекта "Сити-11" как подразделения, генерирующего денежные потоки.

Гудвил, протестированный на предмет обесценения, отнесен на подразделение, генерирующее денежные потоки, в составе сегмента инвестиционной недвижимости на стадии строительства. Метод определения справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу проекта "Сити-11" в качестве объекта инвестиционной недвижимости на стадии строительства и значительные допущения, касающиеся оценки этого проекта отражены в Примечании 16.

В течение 2010 года Группа отразила убыток от обесценения прав на строительство в сумме 453 млн. руб., относящийся к той части проекта "Кунцево", реализация которой не будет завершена.

В течение 2010 года амортизация прав на строительство в размере 205 млн. руб. была капитализирована как часть недвижимости, предназначенной для продажи.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	16 195	13 894
Понесенные затраты на строительство	4 876	2 860
Капитализированные проценты	1 373	751
Перевод из категории инвестиционной недвижимости (Примечания 15, 16)	389	6 919
Перевод в категорию незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	–	(1 863)
Выбытие ЗАО "Галс-Технопарк"	–	(2 287)
Реализованные объекты (Примечание 8)	(46)	(3 240)
Восстановление /(списание) стоимости недвижимости, предназначенной до продажи, до чистой стоимости реализации	2	(839)
На 31 декабря	22 789	16 195

В 2011 году в результате изменения концепции проекта и отнесения его к жилой недвижимости с целью последующей продажи, проект Всеволожский стоимостью 389 млн. руб. был переведен из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, предназначенной для продажи.

В 2010 году Группа перевела один из объектов проекта Skylight (башня "Б") стоимостью 1 863 млн. руб. из состава недвижимости, предназначенной для продажи, в состав незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в результате изменения концепции проекта и намерения использовать объект с целью получения арендного дохода, а также дохода от прироста стоимости капитала. Первоначальная концепция, предполагавшая строительство объектов с целью продажи в ходе обычной деятельности, была пересмотрена для получения большей экономической выгоды от данного проекта.

В течение 2010 года проект "Поварская" стоимостью 1 698 млн. руб., реализуемый ЗАО "Галс-Технопарк" (дочернее предприятие Группы), был переведен из состава незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в состав недвижимости, предназначенной для продажи, вследствие пересмотра руководством Группы общей концепции данного проекта в пользу строительства объектов жилья с целью их продажи в будущем.

В течение 2010 года проект "Горки-8" стоимостью 3 151 млн. руб. и проект "Пекин" стоимостью 2 028 млн. руб. были переведены из состава незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в состав недвижимости, предназначенной для продажи, вследствие пересмотра руководством Группы общей концепции данных проектов в пользу строительства объектов жилья с целью их продажи в будущем.

В течение 2010 года прочие проекты стоимостью 42 млн. руб. были переведены из состава завершенных объектов инвестиционной недвижимости в состав недвижимости, предназначенной для продажи, вследствие пересмотра руководством Группы общей концепции данных проектов в пользу строительства объектов жилья с целью их продажи в будущем.

На 31 декабря 2011 г. и 2010 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. В 2011 году по итогам проведенной проверки Группа признала восстановление убытка от списания до чистой стоимости реализации в размере 2 млн. руб.; в 2010 году Группа отразила убыток в размере 839 млн. руб., возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2010 года стоимость недвижимости, предназначенной для продажи, оцененная по чистой стоимости реализации, не превышающей себестоимость, составила 3 954 млн. руб.

В течение 2011 и 2010 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 3,8 млн. руб. и 8,1 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи (проект "Горки-8").

21. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности			
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	102	190	49
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	13	2	20
	115	192	69
Прочая дебиторская задолженность			
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	379	345	549
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	125	97	176
	504	442	725
	619	634	794
	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Прочие оборотные финансовые активы			
Прочие финансовые активы	609	–	60
	609	–	60
	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Внеоборотные финансовые активы			
Прочие финансовые активы	509	–	–
	509	–	–

По состоянию на 31 декабря 2011 г. долгосрочные и краткосрочные прочие финансовые активы представлены амортизированной стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи ЗАО "РТИ-Эстейт" (Примечание 6) в размере 395 млн. руб. и 244 млн. руб., соответственно, и прочей дебиторской задолженностью в размере 114 млн. руб. и 365 млн. руб., соответственно. Эффект от дисконтирования прочей дебиторской задолженности отражен в составе финансовых расходов (Примечание 13).

Торговая и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

22. Займы выданные и векселя полученные

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Краткосрочные – третьи стороны:					
"Сити-Галс"	18,00%	2010 г.	–	–	47
Прочие третьи стороны	Разная	2010 г.	–	–	8
Прочие третьи стороны	Разная	2012 г.	9	3	–
			9	3	55
Краткосрочные – связанные стороны:					
Amiral B.V.	12,00%	2010 г.	–	–	46
Amiral B.V.	14,00%	2010 г.	–	–	82
"Галс-Инвест-Девелопмент"	11,75%	2010 г.	–	–	8
	Ставка ЦБ РФ				
"Галс-Сервис"	+1%	2010 г.	–	–	6
	Ставка ЦБ РФ				
"Камелия"	+1%	2010 г.	–	–	8
Проект "Даев"	0,00%	2010 г.	–	–	54
Проект "Зорге"	14,00%	2010 г.	–	–	5
Проект "Зорге"	20,60%	2010 г.	–	–	20
Проект "Зорге"	21,00%	2010 г.	–	–	8
Проект "Милютинский"	20,60%	2010 г.	–	–	5
	Ставка ЦБ РФ				
"Энформ"	+1%	2010 г.	–	–	64
SistemApsys Financing S.A.R.L.	12,00%	2011 г.	–	811	153
SistemApsys S.A.R.L.	12%	2010 г.	–	–	27
"Галс-Технопарк"	10,50%	2012 г.	145	66	–
Прочие связанные стороны	Разная	2010 г.	–	–	117
			145	877	603
			154	880	658
Долгосрочные – связанные стороны					
SistemApsys S.A.R.L.	6,50%	2011 г.	–	–	1 225
SistemApsys Financing S.A.R.L.	8,79%	2015 г.	860	–	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	9,80%	2017 г.	2 595	–	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	10,50%	2017 г.	31	11	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	10,75%	2017 г.	295	268	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	11,50%	2017 г.	12	672	571
"Галс-Инвест-Девелопмент"	11,75%	2017 г.	10	9	8
"Галс-Инвест-Девелопмент"	11,875%	2017 г.	583	–	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	12,00%	2017 г.	700	–	–
"Галс-Инвест-Девелопмент"	17,00%	2017 г.	161	127	127
"Галс-Инвест-Девелопмент"	18,00%	2017 г.	1 823	1 215	–
Прочие связанные стороны	Разная	2011 г.	–	–	3
Прочие связанные стороны	Разная	2020 г.	4	–	1
			7 074	2 302	1 935
			7 228	3 182	2 593

Дебиторская задолженность по выданным займам, а также полученные векселя не относятся к категории просроченных или обесцененных.

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	132	49	126
Краткосрочные депозиты	1 906	644	32
	2 038	693	158

На 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам "до востребования" составляла 3%, 2%, 2% соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Прочие внеоборотные активы			
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	2 232	2 500	2 024
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи	3 672	1 633	307
Авансы, выданные под строительство основных средств	207	–	–
	6 111	4 133	2 331
Прочие оборотные активы			
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи	221	180	236
Авансовые платежи по налогам	45	306	327
Прочие оборотные нефинансовые активы	106	50	165
	372	536	728

25. Капитал

По состоянию на 1 января 2010 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 205 877 штук, соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

В январе 2010 года Группа приобрела дополнительные акции у руководства за вознаграждение в размере 113 млн. руб., в результате чего количество собственных акций, выкупленных у акционеров, увеличилось на 123 388 штук.

В марте-апреле 2010 года Группа продала 129 045 собственных акций, выкупленных у акционеров, за вознаграждение в размере 133 млн. руб., из которых 118 млн. руб. были выплачены в денежной форме, а остальная часть на 31 декабря 2011 г. оставалась неоплаченной.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	тыс. штук	тыс. штук	тыс. штук
На 1 января 2010 г.	11 217	(11)	11 206
Приобретение собственных акций у акционеров	–	(123)	(123)
Продажа собственных акций, выкупленных у акционеров	–	129	129
На 31 декабря 2010 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2011 г.	11 217	(5)	11 212

Добавочный капитал включает положительные курсовые разницы, возникшие в результате пересчета чистых активов зарубежных дочерних предприятий, ассоциированных компаний и совместных предприятий за предыдущие годы, когда функциональной валютой Группы был доллар США, а также прибыль от купли-продажи собственных акций.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон					
ВТБ	MOSPRIME +5,12%	2010 г.	–	–	4 594
ВТБ	15,0%	2010 г.	–	–	817
ВТБ	9,5%	2012 г.	34 682	–	–
ВТБ	10,15%	2010 г.	–	–	758
	Ставка рефинансирования				
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2011 г.	–	500	–
Прочие связанные стороны	Различные		–	–	153
Прочие связанные стороны	Различные		3	3	–
			34 685	503	6 322
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон					
Райффайзенбанк	MOSPRIME + 5,5%	2010 г.	–	–	634
Merrill Lynch International	LIBOR + 5,35%	2011 г.	–	2 139	–
Газпромбанк	12,5%	2011 г.	–	792	–
Облигации серии 1	15,0%	2010 г.	–	–	13
Облигации серии 2	12,0%	2010 г.	–	–	120
Прочие третьи стороны	Различные		9	16	351
			9	2 947	1 118
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			34 694	3 450	7 440
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон					
ВТБ	8,0%	2015 г.	260	–	–
ВТБ	8,0%	2017 г.	2 825	–	–
ВТБ	9,0%	2015 г.	65	–	–
ВТБ	9,5%	2012 г.	–	32 048	22 081
ВТБ	9,5%	2013 г.	20 951	13 295	3 359
ВТБ	9,5%	2015 г.	3 033	2 608	–
ВТБ	9,5%	2019 г.	1 050	656	–
ВТБ	9,5%	2020 г.	3 256	–	–
ВТБ	12%	2016 г.	7 004	–	–
	Ставка рефинансирования				
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2014 г.	3 970	1 337	–
	Ставка рефинансирования				
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	4 035	3 124	–
Прочие связанные стороны	Различные	2015 г.	–	–	34
			46 449	53 068	25 474
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон					
Emmamax International N.V	8,15%	2018 г.	1 162	–	–
Внешэкономбанк	9,0%	2014 г.	2 150	1 997	1 911
Merrill Lynch International	LIBOR + 5,35%	2011 г.	–	–	2 124
Газпромбанк	12,5%	2011 г.	–	–	786
Облигации серии 1	15,0%	2014 г.	–	–	3 000
Облигации серии 2	12,0%	2014 г.	–	–	2 000
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	151	248	11
			3 463	2 245	9 832
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			49 912	55 313	35 306
Итого процентные кредиты и займы			84 606	58 763	42 746

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

График погашения задолженности на 31 декабря 2011 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря 2011 г.

2012 г.	34 694
2013 г.	20 951
2014 г.	6 120
2015 г.	7 544
2016 г.	7 004
2017 г.	2 825
2018 г.	1 162
2019 г.	1 050
2020 г.	3 256
Итого	84 606

ВТБ

В январе 2011 года Группа изменила условия погашения по кредитному договору о долгосрочном финансировании проекта "Горки-8" (земельный участок) с лимитом 15,6 млн. долл. США (475 млн. руб.). Срок погашения был перенесен с апреля 2011 года на июль 2015 года. В результате, существенных изменений в величине обязательств по договору не произошло. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 475 млн. руб.

В январе 2011 года Группа заключила с ВТБ новый договор о предоставлении кредитной линии в сумме 12 674 млн. руб. для целей финансирования проекта Горки-8. Процентная ставка по кредитной линии составляет 12%. Срок погашения наступает в январе 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 6 506 млн. руб.

В январе 2011 года Группа согласовала с ВТБ увеличение максимальной суммы корпоративного кредита до 23 508 млн. руб., средства по которому должны быть использованы для финансирования текущей деятельности и для проектного финансирования, а также для рефинансирования. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 18 508,2 млн. руб.

В апреле 2011 года Компания заключила кредитный договор о финансировании своих дочерних предприятий. В рамках этого договора ВТБ предоставит финансирование в размере до 84 млн. долл. США (2 371 млн. руб.). Процентная ставка по кредитной линии составляет 8.0%. Срок погашения наступает в декабре 2017 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 84 млн. долл. США (2 704,5 млн. руб.)

В апреле 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 119 млн. долл. США (3 272 млн. руб.) для финансирования реконструкции объекта коммерческой недвижимости "Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ "Сити-11". Процентная ставка по кредитной линии составляет 9%. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована в сумме 2 млн. долл. США (64,9 млн. руб.).

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 3 203 млн. руб.

В октябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 4 253 млн. руб. для финансирования проекта "Камелия". Процентная ставка по кредитной линии составляет 8%. Срок погашения наступает в декабре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 257 млн. руб.

В 2010 году процентные ставки по кредитным линиям, открытым Банком ВТБ в период с 2007 по 2009 годы, были изменены с 15,00%, 10,15% и MOSPRIME+5,12% на 9,5%. Сроки по кредитам, подлежащим погашению в 2010 году, были изменены и продлены до 2012-2013 годов.

В апреле 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму 475,4 млн. руб. с целью финансирования операционной деятельности ООО "Горки-8", входящего в Группу. Процентная ставка по данной кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в апреле 2011 года. По состоянию на 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована полностью.

В апреле 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму 80 млн. долл. США (2 344 млн. руб.) с целью приобретения 50% доли участия в ЗАО "Эквивалент". Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в апреле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована полностью.

В мае 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 573,8 млн. руб. для финансирования реконструкции объекта коммерческой недвижимости "Детский мир" на Лубянке. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в январе 2019 года. В октябре 2010 года Группа согласовала с Банком ВТБ увеличение лимита по данной кредитной линии до 5 780 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована на сумму 959,4 млн. руб. и 641,7 млн. руб., соответственно.

В июне 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 2 300 млн. руб. для финансирования строительства жилого комплекса по адресу ул. Ельнинская, 28. Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в июне 2014 года. По состоянию на 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована на сумму 220,7 млн. руб. На 31 декабря 2011 г. кредитная линия была полностью погашена.

В июле 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 3 183,3 млн. руб. для финансирования строительства объекта коммерческой недвижимости "Горки-8" (земельный участок). Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована на сумму 3 135,8 млн. руб. и 3 027,5 млн. руб., соответственно.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В сентябре 2010 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 374 млн. руб. для финансирования строительства объекта коммерческой недвижимости Skylight. Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в сентябре 2014 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована на сумму 3 735,3 млн. руб. и 1 095,1 млн. руб., соответственно.

В 2010 году лимит по кредитной линии для финансирования текущей деятельности и рефинансирования был увеличен до 17 461 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована на сумму 12 409,7 млн. руб.

Emmox International N.V

В результате приобретения компании Citer Invest B.V. в мае 2011 года Группе перешли обязательства перед Emmox International N.V в сумме 53,5 млн. долл. США (1 516,2 млн. руб.), займ с лимитом выдачи 55 млн. долл. США (1 588,8 млн. руб.) и начисленные проценты в сумме 9 млн. долл. США (256,2 млн. руб.). Средства в рамках данной кредитной линии используются для финансирования реконструкции объекта коммерческой недвижимости "Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ "Сити-11" Процентная ставка по кредитной линии составляет 8,15%. Срок погашения наступает в марте 2018 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа досрочно погасила основную сумму долга в размере 28,7 млн. долл. США (898,8 млн. руб.).

Публичное размещение рублевых облигаций серий 1 и 2

В апреле 2010 года российские облигации серий 1 и 2 были полностью погашены. Сумма погашения составила 5 000 млн. руб. Погашение было профинансировано за счет кредита, полученного от ВТБ в 2009 году, средства по которому были предоставлены в апреле.

Merrill Lynch International

По состоянию на 31 декабря 2010 г. сумма непогашенной задолженности Группы по данному кредитному договору составила 2 134 млн. руб. Данный кредит был полностью погашен в 2011 году.

Внешэкономбанк

В июле 2010 года Группа изменила валюту кредитного договора с Внешэкономбанком с долларов США на рубли. Процентная ставка осталась неизменной. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. сумма непогашенной задолженности Группы по данному кредитному договору составила 1 701 млн. руб. и 1 701 млн. руб. соответственно.

Газпромбанк

По состоянию на 31 декабря 2010 г. сумма непогашенной задолженности Группы по данному кредитному договору составила 792 млн. руб. Данный кредит был полностью погашен в 2011 году.

Райффайзенбанк

Задолженность по данному кредитному договору на 1 января 2010 г. была погашена в 2010 году.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности			
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	625	745	1 096
Кредиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	6	1	21
	631	746	1 117
Прочая кредиторская задолженность			
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	535	447	798
Прочая кредиторская задолженность – связанные стороны	–	–	–
	535	447	798
	1 166	1 193	1 915

На 31 декабря 2011 г. Группа изменила порядок представления в отчетности кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности. Кредиторская задолженности по основной деятельности относится к инвестиционным проектам в активной стадии строительства. Остальная кредиторская задолженность включена в состав прочей кредиторской задолженности.

На 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г. Группа переклассифицировала часть прочей кредиторской задолженности в состав кредиторской задолженности по основной деятельности в сумме 317 млн. руб. и 197 млн. руб. соответственно.

28. Прочие нефинансовые обязательства

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Долгосрочные обязательства			
Авансы от государственных органов	–	351	1 949
Авансы от покупателей и заказчиков	148	751	–
Гарантийные депозиты от арендаторов	177	–	–
Отложенный арендный доход	144	–	–
Авансы по агентским договорам	–	98	966
	469	1 200	2 915
Краткосрочные обязательства			
Авансы от государственных органов	1 375	1 024	2 806
Авансы от покупателей и заказчиков	3 186	226	3 656
Авансы по агентским договорам	2 154	2 182	897
	6 715	3 432	7 359

По состоянию на 31 декабря 2010 г. в целях презентации Группа переклассифицировала часть авансов по агентским договорам из авансов от государственных органов в размере 1 782 млн. руб.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

29. Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

	2011 г.	2010 г.
На 1 января	41	157
Чистый убыток, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 12)	(21)	(116)
Выбытие дочерних компаний (Примечание 6)	(20)	
На 31 декабря	–	41

30. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

Ниже представлено сравнение балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Группы, отраженных в консолидированной финансовой отчетности в разрезе классов.

	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость		
	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Финансовые активы						
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1 228	634	794	1 228	634	794
Займы выданные и векселя полученные	7 228	3 182	2 593	7 228	3 182	2 593
Прочие финансовые активы	509	–	60	509	–	60
Денежные средства и краткосрочные депозиты	2 038	693	158	2 038	693	158
	11 003	4 509	3 605	11 003	4 509	3 605
Финансовые обязательства						
Процентные кредиты и займы:						
Займы с плавающей процентной ставкой	(8 005)	(7 100)	(7 352)	(8 005)	(7 100)	(7 352)
Займы с фиксированной процентной ставкой	(76 601)	(51 663)	(35 394)	(74 830)	(51 663)	(35 394)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 166)	(1 193)	(1 915)	(1 166)	(1 193)	(1 915)
	(85 772)	(59 956)	(44 661)	(84 001)	(59 956)	(44 661)

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

30. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой существенно не отличалась от их справедливой стоимости, поскольку процентные ставки по договорам приблизительно равны рыночным процентным ставкам для аналогичных инструментов. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2011 г. учитывается по амортизированной стоимости.

31. Операции со связанными сторонами

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за годы, завершившиеся 31 декабря.

	2011 г.	2010 г.
Операции со связанными сторонами		
Оказание услуг зависимым предприятиям		
Оказание услуг SistemApsys	19	11
Оказание услуг прочим зависимым предприятиям	–	5
	19	16
Процентный доход, полученный от зависимых предприятий		
Процентный доход, полученный от SistemApsys S.A.R.L. и "Галс-Инвест-Девелопмент"	439	253
Процентный доход, полученный от прочих зависимых предприятий	10	8
	449	261
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	(5 547)	(3 721)
	(5 547)	(3 721)

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	1 января 2010 г.
Средства в зависимых предприятиях			
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность – зависимые предприятия	138	99	196
Займы выданные и векселя полученные – SistemApsys S.A.R.L. и "Галс-Инвест-Девелопмент"	7 070	3 113	2 119
Займы выданные и векселя полученные – прочие зависимые предприятия	149	66	418
	7 357	3 278	2 733
Средства зависимых предприятий			
Кредиты и займы, полученные от прочих зависимых предприятий	3	3	186
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность – зависимые предприятия	6	1	22
Прочие нефинансовые обязательства, полученные от "Галс-Инвест-Девелопмент"	371	354	604
	380	358	812
Средства акционеров			
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	2 032	683	–
	2 032	683	–
Задолженность акционеров			
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	81 131	53 567	31 610
	81 131	53 567	31 610

Ниже перечислены основные связанные стороны, сделки и остатки по операциям с которыми представлены в отчетном периоде:

- ▶ основной акционер Группы – ВТБ;
- ▶ зависимые и совместно контролируемые предприятия – "Галс-Инвест-Девелопмент", SistemApsys S.A.R.L., "Телеком-Девелопмент".

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 26.

Операции со связанными сторонами проводились на условиях, эквивалентных рыночным условиям.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за годы, завершившиеся 31 декабря:

	2011 г.	2010 г.
Краткосрочные выплаты работникам	144	92
Прочие долгосрочные выплаты	1	1

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают кредиты и займы. Основной целью кредитов и займов Группы является финансирование приобретения и строительства объектов недвижимости Группы. Группа имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, а также денежные средства и краткосрочные депозиты, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы. Группа предоставляет займы зависимым и совместным предприятиям для финансирования проектов и получает от них векселя.

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости финансовых инструментов в результате колебания рыночных цен. Основные рыночные риски, связанные с деятельностью Группы, включают риск изменения процентной ставки и валютный риск. Среди финансовых инструментов Группы рыночному риску подвержены, главным образом, процентные кредиты и займы, краткосрочные депозиты, выданные займы и векселя.

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок. Группа подвержена риску изменения рыночных процентных ставок, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов с плавающими процентными ставками. Большинство кредитов и займов имеют фиксированные процентные ставки, что ограничивает данный риск. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

Ниже представлен анализ обоснованно возможных изменений процентных ставок (при этом все другие переменные приняты величинами постоянными) с учетом влияния на убыток до налогообложения и на капитал. Следует отметить, что данные переменные параметры могут изменяться нелинейно.

31 декабря 2011 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	2,49% (2,49)%	191 (191)
31 декабря 2010 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Libor	1% (0,25)%	21 (5)
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	1% (0,75)%	50 (37)

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск изменения процентной ставки (продолжение)

1 января 2010 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Libor	1% (0,25)%	21 (5)
Mosprime	6% (5)%	314 (261)

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов, а также денежных средств и краткосрочных депозитов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском.

В следующей таблице представлена чувствительность убытка Группы до налогообложения и ее капитала к обоснованно возможному изменению курса доллара США, при неизменности прочих переменных (вследствие изменения справедливой стоимости денежных активов и обязательств). Подверженность Группы риску изменения обменных курсов прочих иностранных валют незначительна.

	Изменение курса доллара США	Влияние на убыток до налогообложения
31 декабря 2011 г.	12,50% (12,50)%	(766) 766
31 декабря 2010 г.	8,9% (8,9)%	(866) 866
1 января 2010 г.	14,8% (14,8)%	(826) 826

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск несения убытков вследствие невыполнения контрагентом обязательств по финансовому инструменту или договору с клиентами. Подверженность Группы кредитному риску связана с арендой и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами и краткосрочными депозитами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, главным образом, в ВТБ (основной акционер Группы). Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

Группа предоставляет займы зависимым и совместным предприятиям с долей участия 50% для осуществления соответствующих проектов и получает от них векселя. Группа осуществляет тщательный контроль за выполнением и степенью завершенности проектов, что позволяет снизить связанный с ними кредитный риск.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

Для целей управления кредитным риском Группа требует осуществлять арендные платежи заблаговременно. Финансовое положение арендатора определяется на момент заключения договора аренды на основе подробной системы оценки кредитного рейтинга. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности по расчетам с арендаторами.

При реализации недвижимости, предназначенной для продажи, Группа передает имущество в собственность только после получения аванса от клиента, что позволяет существенно снизить кредитный риск, связанный с клиентом.

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. На случай если фактические доступные денежные средства окажутся ниже прогнозируемого объема, Группа имеет гарантированное финансирование от основного акционера, ВТБ.

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

	До востребования	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2011 г.						
Процентные кредиты и займы	–	8	36 404	50 620	13 376	100 407
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 166	–	–	–	1 166
	–	1 174	36 404	50 620	13 376	101 573
На 31 декабря 2010 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	41	–	–	–	–	41
Процентные кредиты и займы	–	84	3 502	64 893	1 144	69 623
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 193	–	–	–	1 193
	41	1 277	3 502	64 893	1 144	70 857
На 1 января 2010 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	157	–	–	–	–	157
Процентные кредиты и займы	–	400	11 834	42 805	64	55 103
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 915	–	–	–	1 915
	157	2 315	11 834	42 805	64	57 175

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом

На 31 декабря 2011 г., 31 декабря и 1 января 2010 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2010-2011 годах Группа сосредоточила внимание на реструктуризации своей задолженности и проводила активные переговоры с кредиторами в отношении сроков платежей и процентных ставок. Группа поставила задачу сократить краткосрочную часть общей задолженности до приемлемых размеров.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий. В целях поддержания или изменения структуры капитала Группа может скорректировать сумму заемных средств, полученных от ВТБ или других кредиторов, или выпустить новые акции.

33. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2011 г. было определено шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект "Нахимовский", проект "Мичуринский", проект "Ельнинская", проект "Горки" (таунхаусы));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (проект "Горки" (земельный участок под будущее строительство жилого комплекса), проект "Литератор", проект "Пекин" (апартаменты), проект "Всеволожский", проект "НИИДАР" (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – "Сити-11", "SkyLight", "Детский мир" на Лубянке", "НИИДАР");
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (проект "Даниловский форт", проект "8 Марта", проект "Детский мир" в Казани);
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства (проект "Камелия");
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (проект "Пекин" (гостиница));

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам (продолжение)

Выручка сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы поступление непосредственно связанных с сегментом денежных средств, полученных от покупателей в денежной форме или в виде неденежных расчетов (путем взаимозачета или векселями) за реализованные строящиеся объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

Расходы сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы расходование непосредственно связанных с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент, включая расходы, относящиеся к операциям с внешними контрагентами, контрагентами из числа компаний Группы и другими сегментами. В расходы сегмента также включается чистое движение денежных средств по инвестиционной и финансовой деятельности Группы.

Финансовый результат сегмента – разность между выручкой и расходами сегмента, равная движению денежных средств и неденежных расчетов за отчетный период.

Активы и обязательства сегментов анализируются исполнительным органом Группы, ответственным за принятие решений, только на консолидационном уровне, представленном в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и убытком до налогообложения, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За год, завершившийся 31 декабря 2011 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость	Гостиничная недвижимость			Итого
	готовая к использо- ванию покупа- телем	в стадии строи- тельства		передан- ная в операцон- ную аренду	в стадии строи- тельства	апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	2 101	38	281	425	–	357	3 202
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(2 467)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	735

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам (продолжение)

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	готовая к использо- ванию покупа- телем	в стадии строи- тельства	в стадии строи- тельства	передан- ная в операцон- ную аренду	в стадии строи- тельства	апарта- менты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	897	(278)	315	(2 816)	(123)	(1 604)	(3 609)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	647
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	(2 962)

За год, завершившийся 31 декабря 2010 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Investment property		Гостиничная недвижимость		Итого
	готовая к использо- ванию покупа- телем	в стадии строи- тельства	в стадии строи- тельства	передан- ная в операцон- ную аренду	в стадии строи- тельства	апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	1 270	59	93	47	–	–	1 469
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	2 348
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	3 817

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам (продолжение)

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость	Гостиничная недвижимость		Итого	
	готовая к использо- ванию покупа- телем	в стадии строи- тельства	в стадии строи- тельства	передан- ная в операцон- ную аренду	в стадии строи- тельства		апарта- менты для сдачи в аренду
Финансовый результат сегмента	487	(395)	(391)	(297)	(381)	–	(977)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(5 139)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО	–	–	–	–	–	–	(6 116)

* Включая арендный доход, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, и прочую выручку от реализации по консолидированному отчету о совокупном доходе

** Включая убыток от обесценения в размере 609 млн. руб. по сегменту "Гостиничная недвижимость в стадии строительства"

34. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ – По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после даты передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его передачи). Исходя из имеющегося опыта урегулирования претензий в рамках гарантийного обслуживания, размер которых был незначительным, по данным гарантиям в консолидированной финансовой отчетности Группы условные обязательства не начислялись.

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
ОАО "Лубянка-Девелопмент"	"Детский мир" на Лубянке	22 004 320	100%
ОАО "Система-Темп"	Ул. Большая Татарская, 35 Гостиница "Пекин"	4 680 000	100%
ОАО "Бейджинг-Инвест"	(ул. Большая Садовая)	1 350	90%
ЗАО "Экспериментальный завод напитков в Хамовниках"	Ул. Льва Толстого, 23 (Хамовники)	100	100%
ЗАО "Кунцево-Инвест"	Рублевское шоссе, 111 А; Ельнинская, 28А	5 000	100%
ЗАО "Галс-Технопарк"	Поварская, 8	1 890 900	50%
ЗАО "Эквивалент"	Невская ратуша	500	50%
Citer Invest B.V.*	Сити-11	101	50,5%

* в июле 2011 года Группа передала в залог 50,5% акций Citer Invest B.V.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

34. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. Группа передала в залог земельные участки (недвижимость, предназначенная для продажи) в Одинцовском районе (п. Солослово) балансовой стоимостью 10 793 млн. руб. и 5 823 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4,0 млрд. руб. и 4,0 млрд. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа передала в залог Бизнес-центр "Даниловский Форт" (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 2 178 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 792 млн. руб. Данный кредит был полностью погашен в 2011 году.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г. Группа передала в залог 40 коттеджей (13 184,9 кв. м) и земельные участки (10 695 кв. м) в Московской области (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 1 449 млн. руб. и 1 442 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту Внешэкономбанка в размере 1 701 млн. руб. и 1 701 млн. руб., соответственно.

Группа предоставила гарантии по кредитной линии, полученной "Галс-Инвест-Девелопмент" (совместное предприятие Группы с Apsys) от Eurohypo в размере 6 152 млн. руб., и передала в залог заем, предоставленный совместному предприятию Группы (Примечание 22) в размере 1 500 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2010 г., соответственно. По состоянию на 31 декабря 2010 г. кредитная линия была использована "Галс-Инвест-Девелопмент" на 2 130 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была полностью погашена.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог "Детский Мир" на Лубянке" (незавершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 5 901 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 959 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог "Детский Мир", Казань (завершенный объект инвестиционной недвижимости), балансовой стоимостью 100 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 25 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог земельный участок и недвижимость в Хамовниках – проект "Литератор" (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 2 614 млн. руб., в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб.

Группа представила гарантии по кредитной линии, полученной "Галс-Технопарк" (совместное предприятие) от ВТБ в сумме 6 786 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована в размере 246 млн. руб.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

35. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности принимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Продолжающийся мировой финансовый кризис привел к нестабильности на рынках капитала, существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В 2011-2012 годах Правительство Российской Федерации продолжило предпринимать меры по поддержке экономики с целью преодоления последствий мирового финансового кризиса. Несмотря на наличие ряда признаков улучшения ситуации, существует неопределенность относительно дальнейшего экономического роста, возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала, что может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

Руководство Группы считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в данных условиях. Однако дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Группы, при этом определить степень данного влияния в настоящий момент не представляется возможным.

Налогообложение

В настоящее время в России действует ряд законов, регулирующих различные налоги, уплачиваемые в федеральный бюджет и бюджеты субъектов РФ. К таким налогам относятся НДС, налог на прибыль, налоги на фонд заработной платы, а также прочие налоги. Законы, регулирующие данные налоги, действуют в течение незначительного периода времени по сравнению со странами с более развитой рыночной экономикой, поэтому практика применения данных законов налоговыми органами зачастую либо отсутствует, либо является непоследовательной. Соответственно, существует малое количество прецедентов, касающихся вынесения решений по налоговым спорам. Правильность начисления и уплаты налогов в налоговых декларациях, а также другие вопросы соблюдения нормативных требований (например, таможенного законодательства и правил валютного контроля) могут проверяться рядом органов, которые имеют законное право налагать значительные штрафы, начислять и взимать пени и штрафы. Вышеизложенные факторы могут привести к более значительным налоговым рискам, чем обычно существуют в странах с более развитыми налоговыми системами. Руководство считает, что Группа в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся ее деятельности. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы могут занять позицию, касающуюся интерпретации налогового законодательства, отличную от позиции Группы.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

35. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В течение 2011 и 2010 годов, Группа осуществляла инвестиционную деятельность в другой налоговой юрисдикции. Налоговый эффект этих операций описан как "Эффект налоговых ставок в других юрисдикциях" в Примечании 14 "Налог на прибыль". Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством на отчетную дату как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 1 874 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям и 827 млн. руб. применительно к ассоциированным компаниям и совместным предприятиям.

В гражданском и налоговом законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое определение характера инвестиционного договора/договора о совместном инвестировании. В течение последних лет налоговые органы и суды приняли достаточно последовательный подход к порядку налогового учета таких договоров. В июле 2011 года Пленум Высшего Арбитражного Суда предоставил интерпретацию таких договоров в соответствии с гражданским законодательством. Данная интерпретация отличается от интерпретации, широко распространенной в прошлом. Подобное изменение в интерпретации может привести к различным процедурам налогового учета инвестиционных договоров/договоров о совместном инвестировании, заключенных Компанией по состоянию на 31 декабря 2011 г., а также в прошлые периоды, которые еще могут быть подвергнуты налоговой проверке. Учитывая тот факт, что вышеупомянутая судебная интерпретация не затрагивала налоговые аспекты, в настоящий момент не представляется возможным предвидеть, изменится ли процедура налогового учета. Изменение процедуры налогового учета таких договоров может существенно повлиять на финансовое положение Компании. Однако в настоящий момент невозможно точно определить, каким будет это влияние.

Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

35. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Судебные разбирательства

В ходе осуществления основной деятельности предприятиям Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассмотрении исков и претензий. По мнению руководства, обязательства Группы (при их наличии) в рамках всех потенциальных судебных разбирательств, других процессуальных действий юридического характера или в связи с другими вопросами не окажут существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности или ликвидность Группы, помимо того что уже отражено в данной консолидированной финансовой отчетности.

36. Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2011 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже.

"Горки-8" (земельный участок) – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Московской области. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2010 г. обязательства по этим договорам составили 6 088 млн. руб. и 14 594 млн. руб., соответственно.

Skylight – Группа заключила договоры на строительство в Москве многофункционального комплекса, состоящего из двух башен. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2010 г. обязательства по этим договорам составили 1 595 млн. руб. и 4 298 млн. руб., соответственно.

"Детский мир" на Лубянке – Группа заключила договор на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2010 г. обязательства по этому договору составили 4 735 млн. руб. и 5 438 млн. руб., соответственно.

Гостиница "Камелия" – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2010 г. обязательства по этим договорам составили 4 178 млн. руб. и 4 651 млн. руб., соответственно.

Ельнинская 28А – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2010 г. обязательства по этим договорам составили 1 363 млн. руб. и 2 135 млн. руб., соответственно.

"Сити-11" – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса "Сити-11" с транспортным терминалом. По состоянию на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 12 722 млн. руб.

Литератор – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 6 062 млн. руб.

Перевод с оригинала на английском языке

ОАО "Галс-Девелопмент" и дочерние предприятия

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

36. Обязательства по договорам на строительство (продолжение)

Операционная аренда

За некоторыми исключениями земельные участки в г. Москве принадлежат Правительству Москвы. Аренда земельных участков в Москве осуществляется в рамках отдельного правового режима, регулируемого Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с оплатой авансом или за вознаграждение, выплачиваемое в форме периодических арендных платежей.

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

Законодательные и нормативные акты в области охраны окружающей среды предусматривают определенные ограничения и обязательства в отношении земельных участков и объектов недвижимости, принадлежащих Группе или застраиваемых ею. Некоторые из застраиваемых земельных участков расположены в природоохранных зонах. Кроме того, реализация проектов строительства может быть связана с определенными обязательствами, включая посадку зеленых насаждений и уборку прилегающих территорий. Эти требования могут стать причиной задержек реализации проектов или привести к возникновению дополнительных затрат.

37. События после отчетной даты

В декабре 2011 года Группа заключила договор на приобретение акций, а в январе 2012 года приобрела 50% акций компании SistemApsys S.a r.l., владеющей торгово-развлекательным центром "Лето" в Санкт-Петербурге. В результате сделки, стоимость которой составила 41,7 млн. долл. США, доля участия Группы в указанной компании возросла до 100%.

В январе 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении лимита по кредитному договору о финансировании проекта "Лето" до 190 млн. долл. США. Срок погашения перенесен с мая 2012 года на декабрь 2016 года.

В феврале 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии с целью финансирования проекта "Поварская". Кредитная линия в размере 980 млн. руб. предоставляется под 9,5% годовых сроком на пять лет.

В марте 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии с целью финансирования проекта "Литератор". Кредитная линия в размере 1 780 млн. руб. предоставляется под 9,5% годовых сроком на три года.

В апреле 2012 года Группа приобрела 100% акций ОАО "СтройПромОбъект", владеющего 50% акций ЗАО "Галс-Технопарк", бывшей ассоциированной компании Группы. Стоимость сделки составила 980 млн. руб. После указанного приобретения доля участия Группы в ЗАО "Галс-Технопарк" возросла до 100%.