

Оригинал на русском языке

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в
соответствии с МСФО**

за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 года
с заключением независимого аудитора

Содержание

Заключение независимого аудитора	
Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	7



Заключение независимого аудитора

Акционерам Группы компаний «ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» и ее дочерних компаний (далее - «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 г., консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату и описание существенных положений учетной политики и другие пояснения.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за организацию внутреннего контроля, необходимого для подготовки консолидированной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение относительно указанной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Международные стандарты аудита требуют, чтобы мы действовали в соответствии с требованиями этики, планировали и провели аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств в отношении числовых значений и пояснений, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор аудиторских процедур зависит от суждения аудитора, включая оценку риска существенного искажения консолидированной финансовой отчетности в результате мошенничества или ошибок. При оценке риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, значимую для подготовки и достоверного представления консолидированной финансовой отчетности, чтобы планировать аудиторские процедуры соответствующим образом, но не для выражения мнения относительно эффективности системы внутреннего контроля Группы. Аудит также включает оценку правильности применяемых принципов учетной политики и обоснованность оценочных значений, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.


Мы полагаем, что аудиторские доказательства, которые мы получили, являются достаточным основанием для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2012 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
22 апреля 2013 года



Д.М. Винокуров

	Примечания	31 декабря 2012 г. Рубли'000	31 декабря 2011 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	1 596 429	503 545
Инвестиционная недвижимость	7	232 692	217 891
Нематериальные активы	8	2 887	2 439
Инвестиции в ассоциированные компании	9	2 248 328	1 975 368
Долгосрочные финансовые вложения	10	15 142	548 127
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	14	16 851	1 832
Отложенные налоговые активы	11	109 598	164 598
		4 221 927	3 413 800
Оборотные активы			
Запасы	12	20 648 794	21 866 750
Финансовые вложения	13	9 492 645	4 168 977
Дебиторская задолженность и авансы	14	13 228 843	7 873 517
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		228 310	5 733
Прочие оборотные активы	15	35 607	23 721
Денежные средства и их эквиваленты	16	4 869 418	3 321 402
		48 503 617	37 260 100
Итого активы		52 725 544	40 673 900
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	17	2 101 237	2 101 237
Нераспределенная прибыль		19 371 435	13 954 906
Капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		21 472 672	16 056 143
Неконтролирующие доли участия		1 460 670	1 236 198
Итого капитал		22 933 342	17 292 341
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	18	11 860 470	8 452 466
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	20	110 663	5 476
Отложенные налоговые обязательства	11	206 702	98 108
		12 177 835	8 556 050
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	18	2 855 237	1 938 490
Авансы полученные по основной деятельности	19	11 513 969	9 572 336
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	20	2 686 668	2 360 628
Резервы	21	549 341	924 873
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		9 152	29 182
		17 614 367	14 825 509
Итого капитал и обязательства		52 725 544	40 673 900

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

22 апреля 2013 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

	Примечания	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 года Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 года Рубли'000
Выручка	22	24 943 338	18 144 368
Себестоимость	23	(16 501 868)	(11 139 692)
Валовая прибыль		8 441 470	7 004 676
Коммерческие расходы	25	(321 215)	(211 406)
Общехозяйственные и административные расходы	26	(1 588 342)	(1 290 533)
Налоги, кроме налога на прибыль		(177 082)	(132 589)
Прочие операционные доходы и расходы (чистые)	27	(340 026)	22 690
Операционная прибыль		6 014 805	5 392 838
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	9	272 960	175 479
Чистые финансовые доходы/(расходы)	28	818 772	(637 086)
Прибыль до налогообложения		7 106 537	4 931 231
Налог на прибыль	29	(1 465 635)	(998 476)
Чистая прибыль за год		5 640 902	3 932 755
Общий совокупный доход за год		5 640 902	3 932 755
<u>Прибыль приходящаяся на:</u>			
Акционеров материнской компании		5 493 938	3 782 880
Неконтролирующие доли участия		146 964	149 875
<u>Общий совокупный приходящийся на:</u>			
Акционеров материнской компании		5 493 938	3 782 880
Неконтролирующие доли участия		146 964	149 875
Базовая и разводненная прибыль на акцию	17	0,52	11,92

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

22 апреля 2013 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

	Примечания	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г. Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения:		7 106 537	4 931 231
Корректировки:		(683 094)	550 212
Амортизация	23,26	187 397	139 793
Прибыль от реализации финансовых активов	27	(73 326)	(26 308)
Резервы под обесценение запасов	27	349 582	22 161
Резервы по сомнительным долгам	27	(31 771)	(63 254)
Резервы под текущие судебные разбирательства	27	2 440	(60 800)
Резервы под обесценение финансовых вложений (Прибыль)/Убыток от курсовых разниц	28	-	(4 290)
Процентные расходы	28	(301 584)	570 293
Процентные доходы	28	90 674	218 388
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	28	(512 104)	(123 618)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	28	(95 758)	(27 977)
(Прибыль)/Убыток от выбытия внеоборотных активов	9	(272 960)	(175 479)
Прочие доходы и расходы		(22 950)	80 219
		(2 734)	1 084
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала		6 423 443	5 481 443
Увеличение дебиторской задолженности и авансов		(5 466 277)	(2 908 997)
Уменьшение запасов		1 769 757	20 101
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности		814 929	(703 661)
Изменение прочих активов и обязательств		(11 886)	(21 325)
Денежные средства от операционной деятельности		3 529 966	1 867 561
Уплаченный налог на прибыль		(1 512 990)	(1 761 393)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		2 016 976	106 168
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(532 123)	(401 221)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов		38 831	107 802
Продажа / (приобретение) ценных бумаг и иных финансовых вложений		563 024	442 337
Открытие депозитов	13	(4 611 045)	(2 133 000)
Поступление денежных средств с покупкой дочерней компании	4	14 507	-
Займы выданные		(337 384)	(55 556)
Возврат займов выданных		363 548	185 029
Проценты полученные		458 708	104 416
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(4 041 934)	(1 750 193)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Получение кредитов и займов		7 544 062	6 459 105
Погашение полученных кредитов и займов		(2 869 113)	(5 166 580)
Проценты уплаченные		(1 027 047)	(1 087 584)
Увеличение уставного капитала		-	2 100 000
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		3 647 902	2 304 941
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(74 928)	(90 800)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 548 016	570 116
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	16	3 321 402	2 751 286
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	16	4 869 418	3 321 402

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Ушакова Е. В.

22 апреля 2013 года



Рубли'000	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего	Неконтролирующие доли участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2011 года	1 237	10 172 026	10 173 263	1 086 323	11 259 586
Увеличение акционерного капитала	2 100 000	-	2 100 000	-	2 100 000
Чистая прибыль за год	-	3 782 880	3 782 880	149 875	3 932 755
Остаток на 31 декабря 2011 года	2 101 237	13 954 906	16 056 143	1 236 198	17 292 341
Приобретение дочерней компании	-	(77 409)	(77 409)	77 508	99
Чистая прибыль за год	-	5 493 938	5 493 938	146 964	5 640 902
Остаток на 31 декабря 2012 года	2 101 237	19 371 435	21 472 672	1 460 670	22 933 342

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

22 апреля 2013 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

1. Ключевая информация о Группе

Один из крупнейших строительно-промышленных холдингов Санкт-Петербурга – ЛенСпецСМУ – был основан в 1987 году как частная строительная компания. Холдинг специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в секторе жилья повышенной комфортности и бизнес-класса.

Материнская компания Группы – Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее Компания), зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована 28.03.2012 г.

Основными дочерними компаниями являются ЗАО «АКТИВ», ЗАО «СПб МФТЦ», ОАО «СМУ «Электронстрой», ЗАО «ЦУН», ООО «Вертикаль», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон».

Основными ассоциированными компаниями являются ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон», ЗАО «Затонское», ЗАО «АРТ-Бизнес-ТВ».

Материнская компания и дочерние компании в дальнейшем именуются «Группа». Основной офис расположен в Санкт-Петербурге по адресу: Богатырский проспект, 2, лит. А.

ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» и ее дочерняя компания ЗАО «СПб МФТЦ» являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга», рег № СРО-С-003-22042009. Группа имеет следующие свидетельства:

- Допуск на осуществление функций генерального подрядчика;
- Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- Допуск на выполнение функций технического надзора (заказчика-застройщика).

Холдинг осуществляет весь цикл инвестиционно-строительного процесса – от проектирования недвижимости, ее строительства, реализации и дальнейшей эксплуатации.

В настоящий момент доля строительного рынка, приходящаяся на объекты, возводимые холдингом «ЛенСпецСМУ» составляет около 11,2% всего строительного рынка Санкт-Петербурга. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 года, Группой компаний построено зданий общей площадью 287 367 кв.м.

Непосредственной материнской компанией Группы является ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ», зарегистрированное в Российской Федерации.

2. Принципы представления финансовой отчетности

(а) Общие принципы

Принцип исторической стоимости

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом исторической стоимости, за исключением финансовых активов, предназначенных для торговли, отражаемых по справедливой стоимости. Как правило, историческая стоимость основывается на величине справедливой стоимости возмещения, передаваемого в оплату за активы.

Заявление о соответствии

Данная консолидированная отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности («МСФО») и толкованиями, опубликованными Советом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности («СМСФО») и Комитетом по Интерпретациям Международных Стандартов Финансовой Отчетности («КИМСФО»).

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Данная финансовая отчетность была подготовлена на основании этих записей с необходимыми корректировками, чтобы соответствовать требованиям МСФО.

Применение новых и пересмотренных стандартов

В отчетном периоде Группа применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2012 г.

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

На отчетную дату, следующие стандарты и интерпретации были опубликованы, но еще не вступили в силу:

<u>Стандарт/интерпретация</u>	<u>Дата вступления в силу</u>
МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (пересмотрен в 2011 г.)	1 января 2013 г.
МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в зависимые организации и совместные предприятия» (пересмотрен в 2011 г.)	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	1 января 2015 г.
МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 13 «Измерение справедливой стоимости»	1 января 2013 г.
Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждение сотрудников»	1 января 2013 г.
Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств	1 января 2014 г.
Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» – займы, получаемые от государства	1 января 2013 г.
Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств	1 января 2013 г.
Ежегодные улучшения МСФО, опубликованные в мае 2012 г., и затрагивающие следующие стандарты: МСФО (IAS) 1, МСФО (IFRS) 1, МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 32, МСФО (IAS) 34.	1 января 2013 г.

(b) Основные принципы консолидации и объединение бизнеса

Дочерние компании – юридические лица (включая созданные для осуществления специальных операций), в отношении которых Группа имеет возможность управлять финансовой и операционной политикой (осуществлять контроль) вследствие следующего:

- владения более чем половиной голосующих акций/долей в уставном капитале (контрольным пакетом акций) дочерней компании, или
- решающего голоса в силу подавляющего представительства в органе управления дочерней компании – совете директоров (участников), или,
- возможности иным способом управлять финансовой и операционной политикой дочерней компании.

Консолидация:

Дочерние компании полностью консолидируются Группой с даты приобретения, представляющей собой дату получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжают консолидироваться до даты потери такого контроля. Финансовая отчетность дочерних компаний подготовлена за тот же отчетный период, что и отчетность материнской компании на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все внутригрупповые остатки, доходы и расходы, нереализованные доходы и расходы, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключены.

Учет сделок по приобретению активов:

Получение контроля в компаниях, деятельность в которых не соответствует определению бизнеса и активы управляются с целью обеспечения возврата инвесторам, учитывается как покупка активов.

Стоимость сделки по приобретению таких компаний (обычно компании удерживают девелоперские права) распределяются на идентифицируемые активы и обязательства на основе их соответствующей справедливой стоимости, при этом гудвил не образуется.

Объединение бизнеса и гудвил:

Объединения бизнеса учитываются с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтролирующей доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтролирующую долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы.

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.

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

Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, должно признаваться по справедливой стоимости на дату приобретения. Последующие изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, которое может быть активом или обязательством, признаются согласно МСФО (IAS) 39 либо в составе прибыли или убытка, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве капитала, оно не переоценивается до момента его полного погашения в составе капитала.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибыли или убытка.

Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей проверки гудвила, приобретенного при объединении бизнеса, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения Группой компании, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения бизнеса, независимо от того, относятся или нет другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям.

Если гудвил составляет часть подразделения, генерирующего денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части подразделения, генерирующего денежные потоки.

В консолидированную финансовую отчетность включены следующие дочерние компании:

	Эффективный процент участия в дочерних компаниях	
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
ЗАО «ЦУН»	40,00%	40,00%
ЗАО «СПб МФТЦ»	61,00%	61,00%
ЗАО «АКТИВ»	100,00%	100,00%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	99,24%	99,24%
ООО «Вертикаль»	100,00%	100,00%
ООО «Дайкар»	95,00%	95,00%
ООО «УМ Эталон»	57,39%	-

Доля ЛенСпецСМУ в уставном капитале ЗАО «ЦУН» составляет 40%, но характер взаимоотношений ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и ЗАО «ЦУН» позволяет говорить о существенном контроле, и как следствие, включить ЗАО «ЦУН» в состав дочерних компаний.

Сделки по объединению бизнеса между предприятиями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем того же акционера, который контролирует Группу, учитываются на дату передачи акций Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенного предприятия. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и уплаченным вознаграждением отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(с) Ассоциированные компании

Ассоциированные компании – юридические лица (включая созданные для осуществления специальных операций), в отношении которых Группа имеет возможность оказывать существенное влияние, но не контроль, на финансовую и операционную политику посредством следующего:

- владения от 20 до 50 процентов голосующих акций/долей в уставном капитале ассоциированной компании, или
- представительства в органе управления ассоциированной компании – совете директоров (участников), или
- возможность иным способом оказывать существенное влияние на финансовую и операционную политику ассоциированной компании.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в ассоциированную компанию учитываются в отчете о финансовом положении по первоначальной стоимости плюс изменения, возникшие после приобретения в доле чистых активов ассоциированной компании, принадлежащей Группе. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения. Отчет о совокупном доходе отражает долю финансовых результатов деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признает свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в отчете об изменениях в капитале. Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

В случае если доля Группы в накопленном убытке ассоциированной компании соответствует или превышает размер участия в данной компании, Группа признает обесценение стоимости участия в зависимой компании до нуля, и не продолжает далее признавать увеличение убытка, если только не существует признанных Группой обязательств или сделанных платежей от лица ассоциированной компании.

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
ЗАО «ЛенСпецСМУ - Реконструкция»	25,00%	25,00%
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское»	49,22%	49,22%
ЗАО «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	50,00%	50,00%

Детальная информация об инвестициях в ассоциированные компании представлена в Примечании 9.

(d) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Индивидуальная отчетность компаний Группы подготавливается в валюте экономики, в которой она оперирует – в ее функциональной валюте. Функциональной валютой компаний Группы является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. Операции в других валютах отражаются как операции в иностранных валютах.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (тыс. руб.).

(е) Принцип постоянно действующего субъекта

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа постоянно действующего предприятия, который предполагает, что Группа действует и будет действовать в

обозримом будущем. Возмещение активов Группы, а также ее будущая деятельность могут быть подвержены значительному влиянию текущей и будущей экономической среды. Данная консолидированная финансовая отчетность не включает какие-либо корректировки, которые могут возникнуть вследствие прекращения деятельности Группы.

(f) Суждения и оценки руководства

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

В следующих пояснениях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности:

- Примечание 22 – признание выручки;
- Примечание 12 – резерв под обесценение запасов;
- Примечание 21 – резервы;
- Примечание 33 – условные обязательства

3. Основные принципы учетной политики

Настоящие основные принципы учетной политики последовательно применялись Группой при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, и они сопоставимы с теми, которые применялись в предыдущем отчетном периоде.

(a) Нематериальные активы

Нематериальные активы включают программное обеспечение, товарные знаки и лицензии.

(i) Программное обеспечение

Программное обеспечение учитывается по первоначальной стоимости, включающей затраты на приобретение и затраты на введение в эксплуатацию, затем отражается за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(ii) Прочие нематериальные активы

Приобретенные прочие нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие расходы

Последующие расходы, связанные с капитализированными нематериальными активами, капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды, которую Группа сможет получить при использовании данных активов. Все прочие расходы относятся на финансовые результаты в том периоде, когда они понесены.

(iv) Срок полезного использования и амортизация нематериальных активов

Нематериальные активы амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на обесценение в случае наличия соответствующих признаков. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Программное обеспечение	1-10 лет
Товарные знаки	10 лет

(b) Основные средства

Основные средства состоят в основном из земли, зданий и сооружений, производственного оборудования, транспортных средств и прочего оборудования, такого как оргтехника и мебель.

(i) Балансовая стоимость

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств, созданных собственными силами, включают в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и соответствующую часть накладных расходов.

Там, где объекты основных средств объединяют компоненты с различными сроками полезного использования, они учитываются как отдельные объекты основных средств.

(ii) Затраты на ремонт

Затраты, понесенные в связи с заменой элементов объектов основных средств, учитываемых отдельно, отражаются по остаточной стоимости замененного элемента. Последующие затраты капитализируются только тогда, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от использования этих основных средств. Все прочие затраты отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе расходов в соответствующем периоде по мере их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация начисляется и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе линейным методом равномерно в течение срока полезного использования активов. Начисление амортизации начинается с момента приобретения или, в случае создания собственными силами, с момента, когда объект построен и готов к эксплуатации. Земля не амортизируется. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения	25-30 лет
Машины и оборудование	3-5 лет
Транспортные средства	5 лет
Прочие	3-5 лет

(c) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена объектами, используемыми для получения доходов от сдачи имущества в аренду.

Объекты инвестиционной недвижимости отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость активов, созданных собственными силами, включает в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и прочие расходы, непосредственно относящиеся к объекту.

Остаточная стоимость и сроки полезного использования при необходимости пересматриваются и корректируются на отчетную дату. Балансовая стоимость снижается до стоимости возмещения, если балансовая стоимость актива превышает его стоимость возмещения. Убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе в период их возникновения.

(d) Финансовые активы

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющие в наличии для продажи. Группа классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях») признаются на дату расчетов (поставки).

Все финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты по сделке, исключая финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, которые сразу признаются по их справедливой стоимости. Последующая оценка финансовых активов следующим образом зависит от их классификации в одну из четырех категорий финансовых инструментов.

Финансовые активы, предназначенные для торговли, относятся к категории «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и учитываются на отчетную дату по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе. Справедливой стоимостью котируемых ценных бумаг, предназначенных для торговли, является их биржевая стоимость на дату составления отчета о финансовом положении. Для инструментов, не обращающихся на бирже, справедливая стоимость определяется с помощью специальной модели, разработанной Группой для этой цели.

Займы, предоставляемые Группой, представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Эти активы относятся к категории «Займы и дебиторская задолженность» и учитываются на отчетную дату по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

Банковские депозиты, в отношении которых Группа имеет намерение и возможность удерживать до их погашения, относятся к категории «инвестиции, удерживаемые до погашения». Эти активы учитываются на отчетную дату по амортизируемой стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки и за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

Инвестиции в долевые инструменты, не имеющие рыночной цены на активном рынке, и чья справедливая стоимость не может быть надежно определена, относятся к категории «финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи» и учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом убытков от обесценения.

Финансовый актив прекращает признаваться на балансе, 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.

(е) Запасы

Для учета объектов незавершенного строительства Группой применяется МСФО 2 «Запасы».

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), или путем заключения договоров предварительной купли-продажи (ПКП), а также путем заключения инвестиционных договоров со строительными кооперативами (ИД).

Несмотря на отличия в схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией. До этого момента незаконченное строительство жилья и нежилые помещения (в т.ч. гаражи) учитываются в составе запасов, в разделе «Незавершенное производство».

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин – себестоимости и возможной чистой стоимости реализации.

Стоимость запасов включает все затраты на приобретение, затраты на производство и прочие затраты, непосредственно относимые на себестоимость готовой продукции.

Административные расходы, не связанные непосредственно с доведением запасов до их настоящего состояния, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость товарно-материальных запасов.

Поскольку нормальный операционный цикл Группы может превышать 12 месяцев, запасы классифицируются в составе текущих активов даже в случае, если не ожидается, что они будут реализованы в течение 12-месячного срока после отчетной даты.

(f) Дебиторская задолженность и авансы

Дебиторская задолженность и авансы показаны в фактическом размере за вычетом убытков от обесценения и резервов по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность по основной деятельности представляет собой задолженность физических и юридических лиц перед Группой по расчетам за невыкупленные квартиры.

Прочая дебиторская задолженность включает в себя расчеты по договорам аренды, расчеты за паи в гаражно-строительных кооперативах и прочие расчеты.

Налоги к возврату представляют собой входящий налог на добавленную стоимость (далее по тексту – «НДС»), а также дебетовое сальдо по другим налогам.

(g) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, средства в кредитных организациях и высоколиквидные краткосрочные (не более 3-х месяцев) депозиты в банках, не обремененные никакими договорными обязательствами.

(h) ОбесценениеФинансовые активы

Финансовый актив, не оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, тестируется по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первичного признания актива, одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива, и это влияние может быть надежно оценено.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должником своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

Признаки, свидетельствующие об обесценении выданных займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов. Все такие активы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Для финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, убыток от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и текущей стоимостью прогнозируемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента. Убытки признаются в отчете о совокупной прибыли и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости дебиторской задолженности. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение высвобождения дисконта. В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в отчете о совокупной прибыли.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств – справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, которая из данных величин больше. Для определения ценности использования, будущие прогнозируемые потоки денежных средств дисконтируются по ставке до налогообложения, отражающей текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, характерные для данного актива. Активы, которые не могут быть проверены на предмет обесценения по отдельности, объединяются для целей проверки в наименьшие идентифицируемые группы активов, которые генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов (единицы, генерирующие денежные средства).

Корпоративные активы Группы не создают независимый приток денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

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

(i) **Акционерный капитал**

Акционерный капитал представлен акциями, отражаемыми по исторической стоимости, при этом при его оплате: денежными средствами до 1 января 2003 года, - с учетом инфляции; неденежными активами -- по справедливой стоимости на дату их внесения.

Дивиденды

Дивиденды признаются как задолженность в том периоде, в котором они были объявлены.

(j) **Авансы полученные по основной деятельности и кредиторская задолженность**

В соответствии с договорами о долевом участии и с договорами предварительной купли-продажи инвесторы (будущие собственники жилья) финансируют строительство объектов Группы, выплачивая авансовые платежи, направленные на строительство жилья.

По завершении строительства, приемки объектов строительства государственной комиссией и передачи объектов строительства владельцам выполняется пообъектное списание авансов полученных на доходы.

Кредиторская задолженность отражается в размере фактических затрат.

(k) **Займы и кредиты**

Кредиты и займы первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке и в дальнейшем учитываются по амортизированной стоимости с применением эффективной процентной ставки. Процентные расходы по кредитам и займам, привлеченным в связи со строительством и приобретением актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени, учитываются в составе его стоимости.

(l) **Резервы**

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

Резерв на перенесенные работы

Группа создает резервы в отношении расходов, которые будут понесены после завершения строительства и сдачи жилых зданий, таких как благоустройство прилегающей территории и прочих работ. Величина резерва основывается на бюджетах инвестиционно-строительных проектов и заключенных договорах на выполнение работ.

(m) Налоги на прибыль

Налог на прибыль, связанный с прибылью и убытком за год, включает текущее и отложенное налогообложение. Налог на прибыль отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе кроме случаев, когда он относится к статьям собственного капитала, куда и включается.

Расходы по текущему налогообложению — это предполагаемая сумма налога, подлежащая уплате с суммы налогооблагаемой прибыли за год с применением ставок налога на прибыль, установленных в данном налоговом периоде или фактически установленных на дату составления консолидированного отчета о финансовом положении, а также любые корректировки налоговых обязательств по предыдущим годам.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по балансовому методу в отношении всех временных разниц между налоговой базой и балансовой стоимостью активов и обязательств по данным бухгалтерского учета. Временные разницы не рассчитываются по следующим статьям: гудвил, не вычитаемый для целей налогообложения, первоначальное признание активов и обязательств, не влияющих ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль, и инвестиции в дочерние компании, когда момент исчезновения временных разниц может контролироваться материнской компанией и существует вероятность того, что эти временные разницы не исчезнут в обозримом будущем.

Сумма рассчитанных отложенных налогов основывается на ожидаемом характере реализации и погашения остаточной стоимости активов и обязательств, с использованием действующих налоговых ставок или тех, которые будут использоваться на дату подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные налоговые требования отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы. Отложенные налоговые требования уменьшаются до той степени, пока существует вероятность реализации соответствующей налоговой выгоды.

(n) Выручка

Выручка от продажи товаров (жилых и коммерческих помещений, строительных материалов) и услуг (сдача в аренду, агентские услуги, услуги автотранспорта)

Величина выручки от продажи оценивается по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Выручка по договорам на строительство (строительно-монтажные работы)

Для целей учет группа выделяет два вида договоров на строительство:

1. Договоры на выполнение строительных работ;
2. Договоры на строительство объектов, учитываемые в соответствии с МСФО 11 «Договоры на строительство».

Для первого вида договоров выручка по выполненным строительным работам признается в отчете о совокупном доходе, когда существует вероятность, что экономические выгоды, связанные с договором, будут получены Группой, и сумма выручки может быть надежно оценена. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго вида договоров выручка и затраты признаются исходя из степени завершенности договора на отчетную дату. Степень завершенности проекта определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Отклонения объема работ по договору, претензии и увеличение стоимости учитываются только в суммах, согласованных с заказчиком. Когда результат договора на строительство не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в сумме понесенных затрат по договору, которые вероятно будут возмещены. Затраты по договору признаются как расходы в периоде, в котором они понесены.

Если существует вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующих доходов, ожидаемый убыток сразу же признается в составе расходов

(о) Операции в иностранной валюте

Активы и обязательства Группы, выраженные в иностранных валютах, пересчитаны в рубли по официальному курсу Центрального Банка РФ (ЦБР) на конец отчетного периода. Операции, выраженные в иностранных валютах, учтены по официальным обменным курсам на даты соответствующих операций. Уменьшение или увеличение активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, возникающее вследствие изменения официального курса обмена после даты сделки, отражается как убыток или прибыль от курсовых разниц.

Сделки, совершаемые в рублях, когда соответствующие активы и обязательства выражены в иностранных валютах (или условных единицах), отражаются в финансовой отчетности Компании так же, как сделки, выраженные в иностранных валютах.

На 31 декабря 2011 официальный обменный курс составлял 32,1961 руб. руб. за 1 долл. США, 41,6714 за евро. На 31 декабря 2012 официальный обменный курс составлял 30,3727 руб. за 1 долл. США, 40,2286 за евро.

4. Приобретение дочерней компании

В марте 2012 года Группа приобрела 57,39% уставного капитала компании ООО «УМ Эталон», зарегистрированной и осуществляющей деятельность в Российской Федерации и специализирующейся на сдаче в аренду производственных мощностей (башенных кранов).

Ключевая информация о сделке

До сделки 100% уставного капитала ООО «УМ Эталон» принадлежали ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ». В ходе сделки Группа получила контроль над организацией, путем приобретения дополнительно выпущенного уставного капитала ООО «УМ Эталон», в качестве оплаты списав с баланса займы, ранее выданные этой организации со стороны ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» и ЗАО «СПб МФТЦ».

Осуществленная сделка по приобретению дочерней компании относится к категории операций «объединения организаций или бизнесов, находящихся под общим контролем», учет которых в настоящее время не регулируется МСФО. В соответствии с учетной политикой, Группа отразила приобретенные активы и обязательства по их прежней балансовой стоимости в отчетности ООО «УМ Эталон» на дату приобретения. Списанные Группой займы были оценены по справедливой стоимости на дату приобретения, а разница между переданным вознаграждением и долей в приобретенных чистых активах была учтена в капитале по статье «Нераспределенная прибыль».

Группа приняла решение об оценке неконтролирующей доли участия в приобретенной компании пропорционально доле в определяемых чистых активах компании.

Информация о прежней балансовой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании ООО «УМ Эталон» на дату приобретения представлена ниже:

Рубли'000	Стоимость, признанная при приобретении
Основные средства и НМА	447 658
Запасы	4 614
Финансовые вложения	50 309
Дебиторская задолженность	113 754
Отложенный налоговый актив	31 670
Прочие оборотные активы	321
Денежные средства	14 507
	662 833
Кредиты и займы полученные	2 211
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	72 064
	74 275
Чистые активы	588 558
Неконтролирующие доли участия	(77 507)
Итого приобретенные чистые активы	511 051
Превышение передаваемого вознаграждения над балансовой стоимостью приобретаемых чистых активов	77 409
Переданное вознаграждение	588 460

Для целей составления консолидированного отчета о движении денежных средств учитываются денежные средства в сумме 14 507 тыс. руб., полученные Группой в результате сделки.

5. Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется раздельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость*: включает строительство жилой недвижимости, в т.ч. квартир, встроенных помещений и паркингов.
- *Подрядное строительство*: включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции*: включает производство и продажу строительных материалов, сдачу имущества в аренду, строительство отдельно стоящих зданий для коммерческого использования. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов в 2012 и 2011 годах.

До 31 декабря 2011 года сегментная отчетность подготавливалась для специальных целей и не была формализована. Однако впоследствии была разработана новая структура сегментной отчетности. Сегментная отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, была пересчитана в соответствии с новой структурой и представлена ниже:

(а) Операционные сегменты

Рубли'000	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочие		Итого	
	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.
Выручка от внешних покупателей	19 383 753	15 932 318	2 854 022	554 235	2 705 563	1 657 815	24 943 338	18 144 368
Межсегментная выручка	-	-	-	-	689 057	474 094	689 057	474 094
Итого сегментная выручка	19 383 753	15 932 318	2 854 022	554 235	3 394 620	2 131 909	25 632 395	18 618 462
Результат деятельности сегмента	7 178 470	6 440 848	457 901	36 206	805 099	527 622	8 441 470	7 004 676
Активы сегмента: запасы	19 982 562	20 786 865	-	-	666 232	1 079 885	20 648 794	21 866 750
Обязательства сегмента: авансы полученные от покупателей	7 734 776	8 717 642	3 737 613	799 455	41 580	55 239	11 513 969	9 572 336

(б) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Рубли'000	2012	2011
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	25 632 395	18 618 462
Исключение выручки от продаж между сегментами	(689 057)	(474 094)
Консолидированная выручка	24 943 338	18 144 368

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2012 года

Прибыль за год		
Валовая прибыль отчетных сегментов	8 441 470	7 004 676
Общехозяйственные и административные расходы	(1 588 342)	(1 290 533)
Коммерческие расходы	(321 215)	(211 406)
Прочие операционные доходы и расходы (чистые)	(517 108)	(109 899)
Финансовые доходы	909 446	151 595
Финансовые расходы	(90 674)	(788 681)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	272 960	175 479
Консолидированная прибыль до налогообложения	<u>7 106 537</u>	<u>4 931 231</u>

Активы

Общие активы отчетных сегментов: запасы	20 648 794	21 866 750
Всего запасы	20 648 794	21 866 750

Обязательства

Совокупные активы отчетных сегментов: авансы полученные от покупателей	11 513 969	9 572 336
Всего авансы полученные от покупателей	11 513 969	9 572 336

(с) Основные клиенты

В течение года, закончившегося 31 декабря 2012, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 2 762 892 тыс. руб. или 11% от консолидированной выручки Группы (в 2011 году: 185 123 тыс. руб. или 1% от консолидированной выручки Группы).

6. Основные средства

Рубли '000	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Стоимость</i>							
На 31 декабря 2011	9 188	386 097	570 963	47 230	27 516	2 773	1 043 767
Поступление	-	173 695	642 896	36 889	8 777	91 081	953 338
Приобретение дочерней компании	-	763	541 225	1 228	2 717	-	545 933
Выбытие	-	(69 072)	(73 436)	(20 075)	(10 143)	(5 469)	(178 195)
На 31 декабря 2012	<u>9 188</u>	<u>491 483</u>	<u>1 681 648</u>	<u>65 272</u>	<u>28 867</u>	<u>88 385</u>	<u>2 364 843</u>
<i>Амортизация</i>							
На 31 декабря 2011	-	(117 180)	(376 013)	(25 380)	(21 649)	-	(540 222)
Амортизационные отчисления за период	-	(42 250)	(142 487)	(7 892)	(4 030)	-	(196 659)
Приобретение дочерней компании	-	(144)	(96 953)	(234)	(1 046)	-	(98 377)
Амортизация по выбытиям	-	32 451	20 828	8 938	4 627	-	66 844
На 31 декабря 2012	-	(127 123)	(594 625)	(24 568)	(22 098)	-	(768 414)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>							
На 31 декабря 2011	<u>9 188</u>	<u>268 917</u>	<u>194 950</u>	<u>21 850</u>	<u>5 867</u>	<u>2 773</u>	<u>503 545</u>
На 31 декабря 2012	<u>9 188</u>	<u>364 360</u>	<u>1 087 023</u>	<u>40 704</u>	<u>6 769</u>	<u>88 385</u>	<u>1 596 429</u>
<i>Стоимость</i>							
На 31 декабря 2010	9 188	482 133	751 171	42 406	26 334	1 566	1 312 798
Поступление	-	463 645	157 248	28 594	2 181	1 207	652 875
Выбытие	-	(559 681)	(337 456)	(23 770)	(999)	-	(921 906)
На 31 декабря 2011	<u>9 188</u>	<u>386 097</u>	<u>570 963</u>	<u>47 230</u>	<u>27 516</u>	<u>2 773</u>	<u>1 043 767</u>
<i>Амортизация</i>							
На 31 декабря 2010	-	(130 300)	(432 028)	(24 752)	(18 147)	-	(605 227)
Амортизационные отчисления за период	-	(40 612)	(87 856)	(9 186)	(4 223)	-	(141 877)
Амортизация по выбытиям	-	53 732	143 871	8 558	721	-	206 882
На 31 декабря 2011	-	(117 180)	(376 013)	(25 380)	(21 649)	-	(540 222)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>							
На 31 декабря 2010	<u>9 188</u>	<u>351 833</u>	<u>319 143</u>	<u>17 654</u>	<u>8 187</u>	<u>1 566</u>	<u>707 571</u>
На 31 декабря 2011	<u>9 188</u>	<u>268 917</u>	<u>194 950</u>	<u>21 850</u>	<u>5 867</u>	<u>2 773</u>	<u>503 545</u>

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды в результате приобретения ООО «УМ Эталон». В конце срока аренды Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2012 года чистая балансовая стоимость арендованных машин и оборудования составила 416 209 тыс. рублей. Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

7. Инвестиционная недвижимость

Рубли'000	2012 г.	2011 г.
<i>Стоимость</i>		
По состоянию на начало периода	248 211	646 959
Поступления	41 456	86 208
Выбытие	(17 313)	(484 956)
По состоянию на конец периода	272 354	248 211
<i>Амортизация</i>		
По состоянию на начало периода	(30 320)	(28 155)
Начисление	(10 928)	(19 928)
Выбытие	1 586	17 763
По состоянию на конец периода	(39 662)	(30 320)
Балансовая стоимость на начало периода	<u>217 891</u>	<u>618 804</u>
Балансовая стоимость на конец периода	<u>232 692</u>	<u>217 891</u>

8. Нематериальные активы

Рубли'000	Программное обеспечение	Товарные знаки	Прочие	Всего
<i>Стоимость</i>				
На 31 декабря 2011	3 487	882	37	4 406
Поступление	1 527	314	0	1 841
Выбытие	(441)	-	-	(441)
На 31 декабря 2012	4 573	1 196	37	5 806
<i>Амортизация</i>				
На 31 декабря 2011	(1 539)	(411)	(17)	(1 967)
Амортизационные отчисления за период	(1 194)	(194)	(5)	(1 393)
Амортизация по выбытиям	441	-	-	441
На 31 декабря 2012	(2 292)	(605)	(22)	(2 919)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>				
на 31 декабря 2011	<u>1 948</u>	<u>471</u>	<u>20</u>	<u>2 439</u>
на 31 декабря 2012	<u>2 281</u>	<u>591</u>	<u>15</u>	<u>2 887</u>
<i>Стоимость</i>				
На 31 декабря 2010	7 882	623	37	8 542
Поступление	1 185	259	-	1 444
Выбытие	(5 580)	-	-	(5 580)
На 31 декабря 2011	3 487	882	37	4 406
<i>Амортизация</i>				
На 31 декабря 2010	(6 204)	(291)	(11)	(6 506)
Амортизационные отчисления за период	(915)	(120)	(6)	(1 041)
Амортизация по выбытиям	5 580	-	-	5 580
На 31 декабря 2011	(1 539)	(411)	(17)	(1 967)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>				
на 31 декабря 2010	<u>1 678</u>	<u>332</u>	<u>26</u>	<u>2 036</u>
на 31 декабря 2011	<u>1 948</u>	<u>471</u>	<u>20</u>	<u>2 439</u>

9. Инвестиции в ассоциированные компании

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного периода:

Рубли'000	На 31 декабря 2012 г.		За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.			На 31 декабря 2011 г.	
	Инвестиции в ассоциированные компании	Приобретение	Доля в чистой прибыли	Обесценение инвестиций	Дивиденды полученные	Инвестиции в ассоциированные компании	
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	39 678	-	7 027	-	-	32 651	
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	81 221	-	15 643	-	-	65 578	
ЗАО «Затонское»	2 127 429	-	250 290	-	-	1 877 139	
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	-	-	-	-	-	-	
Итого	2 248 328	-	272 960	-	-	1 975 368	

Информация о стоимости активов и обязательств на отчетную дату, капитале, а также о величине выручки и чистой прибыли / (убытка) ассоциированных компаний:

Рубли'000	На 31 декабря 2012 г.			На 31 декабря 2011 г.		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	498 930	340 219	158 711	884 039	753 435	130 604
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	196 221	15 729	180 492	153 014	7 285	145 729
ЗАО «Затонское»	13 026 890	12 203 987	822 903	6 929 331	6 614 941	314 390
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	51 441	53 625	(2 184)	48 889	50 165	(1 276)

Рубли'000	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.		За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.	
	Выручка	Чистая прибыль / (Убыток)	Выручка	Чистая прибыль / (Убыток)
ЗАО «ЛенСпецСМУ – Реконструкция»	1 662 091	28 107	1 653 381	9 986
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	242 729	34 763	220 524	37 818
ЗАО «Затонское»	1 329 096	508 513	488 374	317 065
ЗАО «Арт-Бизнес-ТВ»	-	(908)	-	(764)

10. Долгосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Займы выданные	15 087	548 072
Инвестиции в уставный капитал прочих компаний	435	435
Резерв под обесценение инвестиций в уставный капитал прочих компаний	(380)	(380)
Итого долгосрочные финансовые вложения	15 142	548 127

Займы выданные номинированы в рублях РФ и отражены по амортизируемой стоимости. Эффективная ставка процента составила 11,87% на 31 декабря 2012 г. и 12,25% по состоянию на 31 декабря 2011 г. соответственно.

11. Отложенные налоги

Отложенные налоговые требования и обязательства взаимозачитываются, если имеется юридически обоснованное право зачесть текущее налоговое требование против текущего налогового обязательства, и когда отложенные налоги на прибыль связаны с подобными налогами в рамках одной юрисдикции. Материнская компания и ее дочерние общества должны отдельно представлять свои налоговые декларации. Совокупное движение по счетам учета отложенных налогов показано ниже:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.
Отложенные налоговые активы на начало года	164 598
Отложенные налоговые обязательства на начало года	(98 108)
Чистая позиция на начало года	66 490
Изменения в отложенном налоге отраженные в отчете о прибылях и убытках (Примечание 29)	(195 264)
Налог, поступивший с покупкой дочерней компании	31 670
Чистая позиция на конец периода	(97 104)
в том числе:	
Отложенные налоговые активы	109 598
Отложенные налоговые обязательства	(206 702)

Расшифровка отложенных налогов по видам активов и обязательств:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Основные средства и нематериальные активы	95 105	95 609
Финансовые вложения	3 987	72
Займы выданные	407	16 515
Кредиты и займы полученные	13 663	13 648
Запасы	520 152	456 920
Торговая дебиторская задолженность	59 323	72 512
Кредиторская задолженность по основной деятельности	2 349 499	1 781 865
Расходы будущих периодов	264	3 725
Резервы предстоящих расходов	69 808	78 174
Отложенный налоговый актив с убытка	93 359	1 251
Прочие	272	415
Отложенные налоговые активы	3 205 839	2 520 706
<i>Зачет отложенных налоговых активов и обязательств*</i>	<i>(3 096 241)</i>	<i>(2 356 108)</i>
Чистые отложенные налоговые активы	109 598	164 598

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Основные средства и нематериальные активы	(51 616)	(572)
Финансовые вложения	(75 768)	(47 233)
Кредиты и займы полученные	(14 624)	(10 867)
Запасы	(2 384)	(7 406)
Торговая дебиторская задолженность	(746 810)	(27 297)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(2 364 778)	(2 325 262)
Авансы полученные	(18 633)	(35 578)
Резервы предстоящих расходов	(6 734)	-
Прочие оборотные активы	(21 596)	(1)
Отложенные налоговые обязательства	(3 302 943)	(2 454 216)
<i>Зачет отложенных налоговых активов и обязательств*</i>	<i>3 096 241</i>	<i>2 356 108</i>
Чистые отложенные налоговые обязательства	(206 702)	(98 108)
Итого чистые налоговые обязательства	(97 104)	66 490

* Зачет отложенных налоговых активов и обязательств представляет собой исключенные при консолидации отложенные налоги, учитываемые свернуто в рамках каждой из компаний Группы.

12. Запасы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Незавершенное производство объектов жилищного строительства	9 889 979	10 197 831
Незавершенное производство объектов гаражного строительства	617 783	537 087
Всего незавершенное производство	10 507 762	10 734 918

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2012 года

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Собственные квартиры	7 434 920	7 591 051
Встроенные помещения (нежилые)	2 984 491	3 409 861
Квартиры вторичного рынка	33 836	44 545
Бетон и железобетонные изделия	6 339	4 989
Продукты питания	142	116
Прочие	5 044	862
Резерв под обесценение товаров	(368 193)	(26 980)
Всего запасы готовой продукции и товары для перепродажи	10 096 579	11 024 444
Строительные материалы	21 069	97 779
Топливо	3 021	6 321
Инвентарь и хоз. принадлежности	9 556	1 798
Спецодежда	760	568
Прочие запасы	10 727	1 764
Резерв под обесценение материалов	(680)	(842)
Всего запасы сырья и материалов	44 453	107 388
Итого запасы	20 648 794	21 866 750

Резерв в размере 361 533 тыс. руб. (из общей величины резерва в 368 193 тыс. руб.) создан в отношении отдельно стоящего объекта коммерческой недвижимости (резерв на 31 декабря 2011 года не создавался). Величина резерва, в отсутствие сделок купли-продажи подобных активов на рынке недвижимости, была оценена методом анализа будущих потоков денежных средств. Денежный поток был рассчитан, как если бы объект был сдан в аренду. На 31 декабря 2012 года валовая стоимость объекта составила 999 360 тыс. руб. (на 31 декабря 2011 года: 983 043 тыс. руб.).

Незавершенное производство включает в себя незавершенные строительством квартиры, объекты инфраструктуры и объекты производственного назначения.

Объекты незавершенного производства на общую сумму 10 507 762 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.			31 декабря 2011 г.		
	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего
Ласточкино Гнездо (Октябрьская набережная)	3 554 316	377 522	3 931 838	738 062	7 271	745 333
Самоцветы	1 457 205	-	1 457 205	908 813	-	908 813
Летний	1 097 949	8 749	1 106 698	390 314	283	390 597
ЖК по адресу Москва, Старокрымская ул., 13	1 005 912	-	1 005 912	632 398	-	632 398
Молодежный	919 307	23 420	942 727	4 719	-	4 719
Царская Столица	577 139	137 098	714 237	89 430	-	89 430
Галант	672 612	41 535	714 147	431 388	-	431 388
Речной	205 324	3 776	209 100	-	-	-
ул. Королева д. 46	157 282	725	158 007	147 263	670	147 933
Технопарк	10 034	24 958	34 992	7 229	24 957	32 186
Галактика	12 848	-	12 848	-	-	-
Московский	-	-	-	17 879	-	17 879
Орбита	-	-	-	3 095 028	236 248	3 331 276
Юбилейный квартал	-	-	-	2 102 454	166 852	2 269 306
Этюд	-	-	-	691 874	56 402	748 276
Престиж	-	-	-	693 853	44 402	738 255
Объекты инфраструктуры	75 226	-	75 226	242 841	-	242 841
Прочие	144 825	-	144 825	4 286	2	4 288
Итого	9 889 979	617 783	10 507 762	10 197 831	537 087	10 734 918

Пообъектное сравнение незавершенного производства показывает, что наиболее крупным объектом строительства за 12 месяцев 2012 года стал объект жилой комплекс «Ласточкино Гнездо».

13. Финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Депозиты	6 744 045	2 133 000
Финансовые активы, предназначенные для торговли	2 730 394	1 983 800
Займы выданные	18 206	52 177
Итого финансовые вложения	9 492 645	4 168 977

В составе финансовых активов, предназначенных для торговли, отражены имущественные паи в гаражно-строительных кооперативах. Указанные паи отражены по стоимости, которая приблизительно соответствует их справедливой стоимости.

Депозиты в сумме 6 744 045 тыс. руб. размещены по эффективной ставке 6,47% на срок от 94 до 362 дней.

14. Дебиторская задолженность и авансы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность	16 851	1 832
Долгосрочные авансы поставщикам по основной деятельности	16 851	1 832
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы	13 228 843	7 873 517
Торговая дебиторская задолженность	1 787 084	1 301 692
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	143 114	221 801
Авансы поставщикам по основной деятельности	8 904 198	5 149 960
НДС к возмещению	666 139	232 852
Прочие налоги к возмещению	3 148	1 664
Прочая дебиторская задолженность	1 788 118	1 066 464
Резерв под сомнительную дебиторскую задолженность	(62 958)	(100 916)
Итого дебиторская задолженность и авансы	13 245 694	7 875 349

Изменения в резерве под сомнительную дебиторскую задолженность представлены ниже:

Рубли'000	2012 год
На 1 января 2012 г.	(100 916)
Отчисления за год	(40 602)
Списанные суммы	6 187
Восстановление неиспользованных сумм	72 373
На 31 декабря 2012 г.	(62 958)

Дебиторская задолженность по основной деятельности возникает по операциям реализации построенных объектов и выполненных строительно-монтажных работ.

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ГУП «Водоканал» (присоединение к сетям водоснабжения), ООО «Петербургский взгляд» (аванс за земельный участок), ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» (присоединение к тепловым сетям), ООО «ЛСС Варшавская» (аванс за земельный участок), ООО «ЛСС-строй» (инвестиции в строительство).

15. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов представляют собой предоплаты, сделанные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим периодам и включают в себя расходы по страхованию и прочие расходы.

Расходы будущих периодов имеют следующую структуру:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Страхование	35 056	23 708
Прочие	551	13
Итого прочие оборотные активы	35 607	23 721

16. Денежные средства и их эквиваленты

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Наличные денежные средства	1 718	1 449
Расчетные счета в рублях РФ	217 456	182 274
Расчетные счета в иностранной валюте	4 067	12 192
Краткосрочные депозиты в банках	4 631 227	3 122 587
Прочие денежные средства и их эквиваленты	14 950	2 900
Итого денежные средства и их эквиваленты	4 869 418	3 321 402

17. Акционерный капитал

На 31 декабря 2012 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (2011: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, тыс. руб.
На 1 января 2011 года	1 000	1 237
Выпущено в течение года	10 500 000	2 100 000
На 31 декабря 2011 года	10 501 000	2 101 237
На 31 декабря 2012 года	10 501 000	2 101 237

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 037 тыс. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Выпущенные в 2011 г. 10 500 тысяч акций были полностью приобретены непосредственной материнской компанией Группы ЗАО «Управляющая компания–Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» по номинальной стоимости 200 рублей за акцию.

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

Количество акций, если не указано иное	2012	2011
Акции в обращении на 1 января	10 501 000	1 000
Влияние выпуска акций в декабре	-	316 438
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 501 000	317 438
Прибыль за год, приходящаяся на акционеров материнской компании, Рубли'000	5 493 938	3 782 880
Базовая и разводненная прибыль на акцию, Рубли'000	0.52	11.92

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2012 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная	Балансовая стоимость
			стоимость, Рубли'000	Рубли'000
ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ»	10 500 985	100,00%	2 100 197	2 101 218
Прочие	15	0,00%	3	19
	10 501 000	100,0%	2 100 200	2 101 237

Дивиденды

Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды в 2011 и 2012 годах.

18. Кредиты и займы полученные

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
<i>Долгосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	4 171 160	3 654 569
Займы от юридических лиц (основной долг)	7 689 310	4 797 897
	11 860 470	8 452 466
<i>Краткосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	798 000	152 822
Кредиты от банков (проценты)	13 363	13 243
Займы от юридических лиц (основной долг)	1 954 853	1 687 173
Займы от юридических лиц (проценты)	89 021	85 252
	2 855 237	1 938 490
Итого кредиты и займы полученные	14 715 707	10 390 956

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

	Валюта обязательс тва	Номинальная процентная ставка	Год погашения обязательс тва	31.12.2012		31.12.2011	
				Номинальная стоимость	Амортизируем ая стоимость	Номинальная стоимость	Амортизируем ая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				2 828 504	2 828 504	1 458 137	1 458 137
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+5,25%	2014	1 352 644	1 352 644	1 241 958	1 241 958
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,85%	2015	876 150	876 150	216 179	216 179
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,2%	2017	599 710	599 710	-	-
Необеспеченные банковские кредиты				2 154 019	2 154 019	2 362 497	2 362 497
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+6,5%	2014	290 586	290 586	468 575	468 575
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+6,5%	2014	607 453	607 453	643 922	643 922
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,00%	2013	5 980	5 980	-	-
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,50%	2015	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Необеспеченные займы				9 806 847	9 733 184	6 623 651	6 570 322
Необеспеченный облигационный займ	RUB	16,00%	2012	-	-	806 320	802 381
Необеспеченный облигационный займ	RUB	14,50%	2013	609 300	608 359	1 522 040	1 516 803
Необеспеченный облигационный займ	RUB	12,90%	2017	5 022 950	4 997 829	-	-
Необеспеченный облигационный займ	USD	9,75%	2015	4 049 085	4 024 280	4 290 481	4 246 328
Необеспеченный займ	RUB	3,85%	2016	37 730	35 220	-	-
Необеспеченный займ	RUB	3,85%	2016	82 680	62 394	-	-
Прочие необеспеченные займы	RUB	0,5%-5%	2013-2014	5 102	5 102	4 810	4 810
ИТОГО займы и кредиты				14 789 370	14 715 707	10 444 285	10 390 956

Кредиты, полученные от банков, обеспечены залогом земельных участков балансовой стоимостью 6 088 тыс. руб. (залоговая стоимость 47 722 тыс. руб.), зданий балансовой стоимостью 145 099 тыс. руб. (залоговая стоимость 170 281 тыс. руб.), товарами балансовой стоимостью 447 304 тыс. руб. (залоговая стоимость 427 135 тыс. руб.).

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

Обеспечений исполнения обязательств по займам полученным Группой не выдавалось.

(а) Кредиты от банков

Рубли'000	31 декабря 2012 г
Остаток на начало года (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	3 807 391
Получено (основной долг)	2 733 112
- В т.ч. курсовая разница	368 350
Возвращено (основной долг)	(1 571 343)
- В т.ч. курсовая разница	(462 030)
Остаток на конец года (основной долг)	4 969 160
Остаток на начало года (проценты)	13 243
Отнесено на расходы (проценты)	1 517
Капитализировано (проценты)	291 244
- В т.ч. курсовая разница	1 517
Уплачено (проценты)	(292 641)
- В т.ч. курсовая разница	(1 876)
Остаток на конец года (проценты)	13 363
Сумма на конец года в валюте обязательств (основной долг)	4 969 160
- сумма на конец года, (валюта – рубли)	1 255 980
- сумма на конец года, (валюта – доллары США)	895 788
- сумма на конец года, (валюта – евро)	2 817 392
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец года по первоначальной стоимости	4 969 160
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	798 000
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	1 634 683
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	2 536 477
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	-
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	-
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец года	13 363
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец года	13 363
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	4 982 523
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года по амортизированной стоимости	4 982 523
В том числе проценты	13 363

(b) Займы от юридических лиц

31 декабря 2012 г.

Рубли'000	
Остаток на начало года (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	6 538 399
Получено (основной долг)	5 866 330
-В т.ч. курсовая разница	687 030
Возвращено (основной долг)	(2 720 340)
Списано на доходы	(302)
-В т.ч. курсовая разница	(960 540)
Выкупленные обязательства по займам от юридических лиц	33 739
Остаток на конец года (основной долг)	9 717 826
Остаток на начало года (проценты)	85 252
Отнесено на расходы (проценты)	91 895
Капитализировано (проценты)	654 352
-В т.ч. курсовая разница	2 804
Влияние на дебиторскую задолженность	(76)
Уплачено (проценты)	(743 202)
Списано на доходы	(45)
-В т.ч. курсовая разница	(6 920)
Выкупленные обязательства по займам от юридических лиц	845
Остаток на конец года (проценты)	89 021
Сумма на конец года в валюте обязательств (основной долг)	9 717 826
Сумма на конец года, (валюта – рубли)	5 723 906
Сумма на конец года, (валюта – доллары США)	3 993 920
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	9 806 847
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	1 992 795
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец года	89 021
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	1 549 608
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	1 643 418
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	2 282 000
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	2 250 005
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года по амортизированной стоимости	9 733 184

Эффективная ставка капитализации процентов за 2012 год составляет 8,08%.

19. Авансы полученные по основной деятельности

Авансы полученные по основной деятельности представляют собой предоплату, полученную Группой от покупателей объектов строительства. Списание авансов полученных по основной деятельности на финансовый результат происходит в основном по мере сдачи объектов строительства государственной комиссии, а также при наличии следующих признаков выручки: перевод значительных рисков и выгод на покупателя, возможность надежно оценить сумму выручки и затраты, высокая вероятность поступления экономических выгод в Группу.

20. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочная кредиторская задолженность	110 663	5 476
Долгосрочные обязательства по финансовому лизингу	110 554	-
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	109	5 476
Краткосрочная кредиторская задолженность	2 686 668	2 360 628
Торговая кредиторская задолженность	1 701 186	1 479 461
Задолженность по расчетам с персоналом	120 744	62 416
НДС к уплате	522 445	409 057
Налоги к уплате	61 667	25 022
Обязательства по финансовой аренде	58 151	-
Прочая кредиторская задолженность	222 475	384 672
Итого кредиторская задолженность	2 797 331	2 366 104

Торговая кредиторская задолженность возникает по расчетам с поставщиками и подрядчиками за сырье, материалы, услуги строительного характера в процессе операционной деятельности Группы.

Обязательства по финансовой аренде по срокам выплаты:

Рубли'000	2012		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма
Менее 1 года	75 762	17 611	58 151
От 1 до 5 лет	141 519	30 965	110 554
	217 281	48 576	168 705

Условия и сроки платежей по непогашенной задолженности по финансовой аренде:

Валюта	Номинальная процентная ставка	Период	Декабрь 31, 2012	
			Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Рубль	17,71%, 24,27%	2013 - 2015	168 705	168 705

Обязательство по финансовой аренде возникло в связи с приобретением дочерней компании ООО «УМ Эталон». На 31.12.2011 года финансовой аренды в Группе не было.

21. Резервы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Перенесенные работы краткосрочные	539 766	924 573
Резерв под судебные разбирательства	9 575	300
Резервы	549 341	924 873

Изменения в резервах представлены ниже:

Рубли'000	2012 год
Перенесенные работы краткосрочные	
На 1 января 2012 г.	924 573
Начисления резерва за год	860 154
Использование резерва	(1 234 817)
Восстановление неиспользованных сумм	(10 144)
На 31 декабря 2012 г.	539 766

Рубли'000	2012 год
Резерв под судебные разбирательства	
На 1 января 2012 г.	300
Начисления резерва за год	9 575
Использование резерва	(300)
На 31 декабря 2012 г.	9 575

22. Выручка

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Сдача объектов строительства	10 852 432	5 748 962
Собственные квартиры	7 431 117	8 923 086
Строительно-монтажные работы	2 854 022	554 235
Встроенные помещения (нежилые)	1 093 702	1 255 560
Аренда	765 756	333 134
Производство бетона и железобетонных изделий	524 979	547 409
Агентские услуги	477 811	423 843
Реализация услуг автотранспорта	107 481	81 320
Квартиры вторичного рынка	6 502	4 710
Реализация прочих видов работ, услуг	431 055	214 450
Прочая продукция, товары, материалы	398 481	57 659
Итого выручка	24 943 338	18 144 368

23. Себестоимость

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Сдача объектов строительства	7 676 360	4 081 230
Собственные квартиры	3 820 781	4 626 733
Строительно-монтажные работы	2 396 121	518 029
Прочая продукция, материалы, товары	893 999	546 654
Встроенные помещения (нежилые)	702 331	776 764
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	422 588	202 212
Амортизация основных средств	169 430	123 034
Эксплуатационные расходы	133 427	29 326
Ремонт и техническое обслуживание	13 711	9 325
Амортизация инвестиционной собственности	11 301	9 872
Квартиры вторичного рынка	5 811	6 743
Прочие услуги	256 008	209 770
Итого себестоимость	16 501 863	11 139 692

24. Долгосрочные контракты на строительство

Признание выручки и расходов по долгосрочным контрактам на строительство производится с использованием метода определения степени завершенности работ по договору на строительство. Степень выполнения договора определяется соотношением затрат по договору, понесенных для выполнения работ на отчетную дату к расчетной величине общих затрат по договору.

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	2 832 547	422 955
Затраты по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	(2 353 753)	(409 457)
Признанная прибыль за отчетный период	478 794	13 498
Общая сумма понесенных затрат и признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимися в процессе выполнения на отчетную дату	3 157 131	331 066
Непредъявленная выручка по долгосрочным контрактам на строительство	-	232 949
Валовая сумма, причитающаяся заказчику за работы по долгосрочным контрактам на строительство	10 337	5 517
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	3 737 613	799 455
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	123 507	-

25. Коммерческие расходы

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Реклама и маркетинг	220 016	180 288
Агентские услуги	92 940	23 007
Прочие расходы	8 259	8 111
Итого коммерческие расходы	321 215	211 406

26. Общехозяйственные и административные расходы

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	935 048	770 900
Услуги по управлению	392 958	317 232
Эксплуатационные расходы	107 214	68 395
Услуги охраны	56 146	31 726
Консультационные, юридические, аудиторские услуги	22 360	26 856
Аренда	9 462	10 602
Амортизация основных средств	5 274	5 846
Транспортные услуги	3 407	4 440
Амортизация нематериальных активов	1 392	1 041
Прочие расходы	55 081	53 495
Итого общехозяйственные и административные расходы	1 588 342	1 290 533

27. Прочие операционные доходы и расходы (чистые)

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Чистые доходы от реализации финансовых активов	73 326	26 308
Изменение в резервах по сомнительным долгам	31 771	63 254
Доходы/(расходы) от реализации и прочего выбытия материальных активов	30 267	(72 151)
Изменения резерва под обесценение материалов	16 692	(136)
Доход от неиспользованных резервов по перенесенным работам	10 144	39 940
Штрафы, пени, неустойки к получению	8 292	13 086
Доходы/(расходы) от списания дебиторской/(кредиторской) задолженности	4 850	(373)
Расчеты по договорам долевого участия после Госкомиссии	259	584
Изменения резерва под обесценение финансовых вложений	-	4 290
Изменения резерва под текущие судебные разбирательства	(2 440)	60 800
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(5 272)	(2 501)
Гарантийные обязательства	(5 453)	(55 984)
Благотворительность	(5 888)	(7 647)
Расходы на содержание соц сферы	(8 306)	(17 388)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(12 427)	(19 078)
Возмещение затрат по прочим операциям	(16 013)	68 631
Расходы на социальные нужды и прочие выплаты работникам	(23 700)	(15 460)
Расходы по оплате услуг банков	(46 653)	(33 195)
Изменения резерва под обесценение по товарам для перепродажи	(366 274)	(22 025)
Прочие операционные расходы	(23 201)	(8 265)
Итого прочие операционные доходы	(340 026)	22 690

28. Чистые финансовые доходы/(расходы)

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Процентные доходы	512 104	123 618
Чистая прибыль / (убыток) от операций с иностранной валютой	301 584	(570 293)
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	95 758	27 977
Расходы по финансовой аренде	(1 582)	-
Процентные расходы	(89 092)	(218 388)
Итого чистые финансовые расходы	818 772	(637 086)

29. Налог на прибыль

Материнская компания и ее дочерние общества отдельно представляют налоговые декларации и уплачивают налоги.

(а) Расход по налогу на прибыль

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Расход по текущему налогу на прибыль (Расход) / доход по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	(1 270 371)	(1 364 774)
	(195 264)	366 298
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 465 635)	(998 476)

(б) Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Прибыль до налогообложения	7 106 537	4 931 231
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль (20%)	(1 421 307)	(986 246)
Эффект от расходов, не учитываемых для целей налогообложения	(44 328)	(12 230)
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 465 635)	(998 476)

30. Сделки со связанными сторонами

Ключевому управленческому персоналу было начислено суммарно доходов, подлежащих налогообложению по ставке 13%:

Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.
Ключевой управленческий персонал	161 079	92 516

По состоянию на отчетную дату у Группы были следующие остатки по операциям со связанными сторонами:

Рубли'000

	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	360	508 108
Краткосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	-	9 145
Займы выданные (проценты)	-	-	8	4 383
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы				
Торговая дебиторская задолженность	43 692	24 830	181 543	175 453
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	-	-	131 088	221 109
Авансы поставщикам по основной деятельности	2 102 917	2 183 585	213 669	54 769
Прочая дебиторская задолженность	176	2	655 661	767 160
Краткосрочные займы полученные				
Займы полученные (основной долг)	-	-	4 900	4 400
Займы полученные (проценты)	-	-	198	57
Краткосрочная кредиторская задолженность				
Авансы полученные	-	-	576	68 667
Торговая кредиторская задолженность	185 523	211 776	579 409	598 916
Прочая кредиторская задолженность	-	-	6 306	38 139
Кредиторская задолженность, оформленная векселями	-	-	6 704	-

За отчетный период Группа осуществляла следующие операции со связанными сторонами:

	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2012г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011г.
	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000
Выручка от реализации	306 633	252 596	1 171 786	553 272
Себестоимость	(426 392)	(146 523)	(730 943)	(92 660)
Коммерческие расходы	-	-	(59 538)	(34 135)
Общехозяйственные и административные расходы	-	(599)	(410 830)	(331 231)
Прочие доходы	4 849	1 625	21 918	213 787
Прочие расходы	(100)	(5 348)	(36 164)	(20 117)

31. Управление финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают в себя банковские кредиты и займы и торговую кредиторскую задолженность, имеющие основной целью обеспечить финансирование хозяйственной деятельности Группы. Основные финансовые активы Группы, такие как денежные средства, краткосрочные финансовые вложения и торговая дебиторская задолженность, возникают непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

В связи с имеющимися у Группы финансовыми инструментами, ее деятельность подвержена следующим видам рисков: кредитному риску, риску ликвидности, валютному риску и риску изменения процентных ставок. Ниже рассмотрены основные положения политики управления этими рисками, принятые Группой.

Кредитные риски

Кредитный риск возникает в случае, когда неисполнение контрагентом своих обязательств приводит к уменьшению будущих денежных потоков по финансовым активам Группы, имеющимся на отчетную дату. Группа не имеет существенной концентрации кредитных рисков. Максимальная оценка кредитного риска выражается в балансовой стоимости финансовых активов, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредитные риски систематически отслеживаются и принимаются в расчет при начислении резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности зависит от разных экономических факторов, руководство Группы считает, что резерв по сомнительной

дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

Как правило, Группа не требует залога в отношении финансовых активов. Вложения производятся только в ликвидные ценные бумаги и только с контрагентами, имеющими кредитный рейтинг равный или выше, чем у Группы. Учитывая их высокие кредитные рейтинги, Группа полагает, что данные контрагенты выполняют соответствующие обязательства.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает, когда сроки погашения финансовых активов и обязательств не совпадают. Несовпадение по срокам может принести как прибыль, так и убыток. Группа применяет определенные процедуры с целью минимизировать риски потерь, такие как поддержание достаточного количества денежных средств и прочих высоколиквидных активов и обеспечение своевременного доступа к кредитным ресурсам.

Нижеприведенная таблица раскрывает финансовые обязательства Группы на отчетную дату по срокам погашения, без учета эффекта дисконтирования будущих выплат.

31 декабря 2012 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	4 160 578	14 324 777	-	18 485 355
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	2 102 556	110 663	-	2 213 219
Резервы	549 341	-	-	549 341
	6 812 475	14 435 440	-	21 247 915
31 декабря 2011 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	2 959 943	9 559 282	-	12 519 225
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	1 926 549	5 476	-	1 932 025
Резервы	924 873	-	-	924 873
	5 811 365	9 564 758	-	15 376 123

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения стоимости финансовых инструментов в зависимости от изменения курсов валют. Этот риск возникает когда будущие операции и признанные в отчете о финансовом положении активы и обязательства выражены в валюте, отличной от функциональной.

В отношении Группы основной валютный риск связан с долларом США и евро. Руководство Группы отслеживает колебания курсов валют на постоянной основе и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США или евро, Группа осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США и евро.

В случае, если на 31 декабря 2012 года ослабление рубля к доллару США и евро составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Группы до налогообложения уменьшилась бы на 696 158 тыс. руб. (2011 – 962 499 тыс. руб.), в основном в результате возникновения курсовых разниц по кредитам и банковским депозитам, выраженных в долларах США и евро.

Основная часть затрат и инвестиций Группы номинирована в рублях и не подвержена валютным рискам. Группа не осуществляет экспорт продукции, а импорт оборудования и оснастки на фоне общего объема поставок минимален. Цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США. От резкого снижения курса доллара США Группа застрахована фиксированной нижней границей обменного курса валюты, в которой номинированы цены на ее продукцию.

Риск изменения процентных ставок

Под риском изменения процентной ставки признают риск изменения стоимости финансовых инструментов в зависимости от изменений рыночных процентных ставок. Руководство Группы постоянно отслеживает колебания процентных ставок и принимает соответствующие меры по минимизации данного вида риска путем получения и предоставления заемных средств по фиксированным процентным ставкам. Таким образом, риск изменения процентных ставок в Группе практически отсутствует.

Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства Группы, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости.

Управление рисками, связанными с капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности, в то же время, обеспечивая максимальные доходы акционеров при сохранении оптимальной структуры капитала для минимизации соответствующих расходов. Руководство Группы отслеживает структуру капитала на постоянной основе, и в частности, стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Группа управляет структурой капитала с помощью таких действий, как выплаты дивидендов, увеличение уставного капитала, увеличение или погашение долговых обязательств. Группа осуществляет контроль капитала с помощью коэффициента финансового рычага, который рассчитывается путем деления чистой задолженности на сумму капитала и чистой задолженности.

32. Управление отраслевыми рисками

Группа является участником холдинга – Закрытое акционерное общество «Управляющая компания – Строительный Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» (далее – Строительный Холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ») и действует на строительном рынке Санкт-Петербурга. Основная деятельность Группы – предоставление услуг по созданию объектов недвижимости различного назначения с целью удовлетворения потребностей клиентов с учетом их возможностей инвестирования в оптимально пригодную для их нужд недвижимость. Отраслевые риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости. Группа осуществляет функции Заказчика-Застройщика и управляет инвестиционно-строительными проектами на строительном рынке Санкт-Петербурга. В целях минимизации риска Группа проводит тщательное исследование текущей и прогнозной структуры спроса на рынке недвижимости для составления оптимальных архитектурно-планировочных заданий на вновь возводимые объекты и усиливает грамотную адресную подачу рекламы. Снижение покупательского спроса может быть компенсировано рублевыми заимствованиями и оптимизацией производственной и финансовой деятельности;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости. Риск снижения цен способен негативно отразиться на рентабельности основной деятельности Группы. В целях минимизации существующего риска Группа стремится компенсировать снижение рентабельности за счет снижения себестоимости, увеличения масштабов производства, формирования полностью замкнутой производственной цепи в составе Строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ»;
- Риск изменения цен на сырье, используемое Группой в своей деятельности. Группа входит в состав Строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», который обладает собственным производством строительного сырья и материалов (добыча глины, производство кирпича, бетона, железобетонных конструкций и пр.). Осуществление практически всего производственного цикла собственными силами позволяет избегать резкого изменения стоимости и дефицита строительного сырья и материалов.

33. Условные факты хозяйственной деятельности

Ведение бизнеса в России

В Российской Федерации происходили политические и экономические изменения, которые повлияли, и могут продолжать оказывать влияние на деятельность компаний, осуществляющих деятельность в этих условиях, что приводит к возникновению рисков, отсутствующих на других рынках. Консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством воздействия российской деловой среды на операции и финансовое положение Группы. Будущие изменения деловой среды могут отличаться от

оценки руководства, и ее воздействие на деятельность и финансовое положение Группы может быть существенным.

Налогообложение

Система налогообложения в Российской Федерации относительно новая и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое зачастую неясно, противоречиво, и является предметом для интерпретации. Часто, различные интерпретации существуют среди многочисленных налоговых ведомств и юрисдикций. Налоги являются предметом проверки и расследования множеством ведомств, которые законом уполномочены налагать серьезные штрафы, пени и проценты за нарушение порядка и сроков исчисления и уплаты налогов. Эти факты могут вызвать налоговые риски в России значительно более серьезные, чем в других странах. Руководство полагает, что оно правильно рассчитало сумму налогов, подлежащих уплате, основываясь на своей интерпретации налогового законодательства. Однако, поскольку проверяющие структуры могут иначе интерпретировать законодательство, Группа признает наличие соответствующего риска, способного в будущем оказать существенный эффект на консолидированную финансовую отчетность.

Обеспечения обязательств выданные

По состоянию на 31 декабря 2012 года в рамках основной хозяйственной деятельности компаниями, входящими в Группу, было выдано поручительств на общую сумму 229 357 тыс. руб. (на 31 декабря 2011 г. – 193 492 тыс. рублей).

34. События после отчетной даты

16.01.2013 состоялась погашение первого транша по кредитной линии ОАО «АЛЬФА-БАНК» (импорто-экспортное финансирование проекта «Юбилейный квартал», кв. 78А, корп. 2) на сумму 8 544 тыс. евро. Таким образом, ссудная задолженность по кредитной линии снизилась до 25 060 тыс. евро.

04.02.2013 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» погасило четвертый транш невозобновляемой кредитной линии ЗАО «Райффайзенбанк» в сумме 1 582 тыс. долл. США, а также досрочно погасило остаток ссудной задолженности перед ЗАО «Райффайзенбанк» в сумме 7 911 тыс. долл.

11.02.2013 состоялось первое амортизационное погашение в размере 16 500 тыс. долл. США (11% от номинала) и выплата процентов по займу North Star SA в сумме 3 738 тыс. долл. США.

21.02.2013 осуществлена выплата купонного дохода по 11-му купону биржевых облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии БО-02 (4В02-02-17644-Ј от 12.04.2010) в размере 21 700 тыс. рублей.

19.03.2013 осуществлена выплата купонного дохода по 1-му купону облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (4-02-17644-Ј от 20.11.2012) в размере 160 800 тыс. рублей.

За период с января по март 2013 года были получены 3 транша по кредитной линии ОАО «АЛЬФА-БАНК» (импорто-экспортное финансирование проекта «Ласточкино гнездо», I очередь) на сумму 4 297 тыс. евро. Таким образом, ссудная задолженность по кредитной линии увеличилась до 19 199 тыс. евро.

За период с января по март 2013 года ООО «Дайкар» были получены денежные средства от ООО «Эталон-Инвест» по договору займа на общую сумму 84 100 тыс. руб.

09.04.2013 года получен первый транш от ЗАО АКБ «БАНК КИТАЯ (ЭЛОС)» на сумму 30 000 тыс. руб.