

Оригинал на русском языке

индивидуальная финансовая отчетность

*За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2010 года,
с заключением независимых аудиторов*

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

СОДЕРЖАНИЕ

Заключение независимых аудиторов

Индивидуальный отчет о финансовом положении.....	4
Индивидуальный отчет о совокупном доходе.....	5
Индивидуальный отчет об изменениях в собственном капитале.....	6
Индивидуальный отчет о движении денежных средств.....	7
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности.....	8



Заключение независимого аудитора

Акционерам ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой индивидуальной финансовой отчетности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», которая включает индивидуальный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 г., индивидуальный отчет о совокупном доходе, индивидуальный отчет об изменениях в капитале и индивидуальный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату и описание существенных положений учетной политики и другие пояснения.

Ответственность руководства за финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение относительно указанной индивидуальной 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 индивидуальная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая индивидуальная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на 31 декабря 2010 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
28 апреля 2011



Д.М. Винокуров

	Примечания	31 декабря 2010 г. Рубли'000	31 декабря 2009 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	4	168 137	569 213
Инвестиционная собственность	5	427 278	156 731
Нематериальные активы	6	283	475
Долгосрочные финансовые вложения	7	4 351 838	2 683 309
		4 947 536	3 409 728
Оборотные активы			
Запасы	9	19 041 032	22 034 225
Краткосрочные финансовые вложения	10	1 586 477	1 975 435
Дебиторская задолженность и авансы	11	4 494 421	4 517 611
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		-	45
Прочие оборотные активы	12	1 400	1 641
Денежные средства и их эквиваленты	13	2 304 408	1 312 820
		27 427 738	29 841 777
Итого активы		32 375 274	33 251 505
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	16	1 237	1 237
Нераспределенная прибыль		9 170 913	5 388 681
		9 172 150	5 389 918
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы полученные	14	7 761 773	3 020 805
Отложенные налоговые обязательства	8	416 251	526 784
		8 178 024	3 547 589
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы полученные	14	1 406 007	2 783 102
Авансы полученные по основной деятельности	15	9 376 272	15 381 725
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	15	3 813 259	5 985 760
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		429 562	163 411
		15 025 100	24 313 998
Итого капитал и обязательства		32 375 274	33 251 505

Настоящий отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–25, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

28 апреля 2011 года



	Примечания	2010 год Рубли'000	2009 год Рубли'000
Выручка	17	16 839 048	16 113 392
Себестоимость	18	(10 813 133)	(10 557 818)
Валовая прибыль		6 025 915	5 555 574
Коммерческие расходы	20	(33 061)	(21 028)
Общехозяйственные и административные расходы	20	(624 630)	(360 162)
Налоги, кроме налога на прибыль		(63 693)	(45 051)
Прочие операционные доходы и расходы	21	(24 682)	(151 329)
Операционная прибыль		5 279 849	4 978 004
Чистые финансовые расходы	22	(397 453)	(1 254 106)
Прибыль до налога на прибыль		4 882 396	3 723 898
Налог на прибыль	8	(1 100 164)	(828 696)
Чистая прибыль за год*		3 782 232	2 895 202
Базовая и разводненная прибыль на акцию		3 782,23	2 895,20

*В 2010 и 2009 гг. Компания не имела прочего совокупного дохода.

Настоящий отчет о совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–25, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

28 апреля 2011 года



Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2010

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000
Остаток на 31 декабря 2008 года	<u>1 237</u>	<u>2 493 479</u>	<u>2 494 716</u>
Чистая прибыль за год	-	2 895 202	2 895 202
Остаток на 31 декабря 2009 года	<u>1 237</u>	<u>5 388 681</u>	<u>5 389 918</u>
Чистая прибыль за год	-	3 782 232	3 782 232
Остаток на 31 декабря 2010 года	<u>1 237</u>	<u>9 170 913</u>	<u>9 172 150</u>

Настоящий отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–25, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

28 апреля 2011 года



	2010 год Рубли'000	2009 год Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль до налогообложения:	4 882 396	3 723 898
Корректировки:	399 353	1 259 786
Амортизация	70 086	25 612
Прибыль от реализации финансовых активов	(13 805)	(244 661)
Прочее выбытие активов	40 444	7 595
Убыток от курсовых разниц	19 747	218 955
Процентные расходы	602 203	751 482
Процентные доходы	(111 896)	(128 509)
Доходы от участия в капитале зависимых компаний	-	(11 375)
Резерв по сомнительным долгам	(79 157)	131 205
Резерв под обесценение запасов	(8 391)	73 463
Резерв под текущие судебные разбирательства	41 100	21 195
Резерв под обесценение финансовых вложений	72 217	4 125
Изменение амортизируемой стоимости активов	(112 601)	412 178
Прибыль от выбытия дочерней компании	(120 594)	-
Прочие доходы и расходы	-	(1 479)
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала	5 281 749	4 983 684
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности и авансов	54 943	(616 885)
Уменьшение запасов	3 334 789	2 529 492
Уменьшение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности	(9 834 381)	(4 620 263)
Изменение прочих активов и обязательств	241	(310)
Денежные средства от операционной деятельности	(1 162 659)	2 275 718
Уплаченный налог на прибыль	(944 503)	(130 888)
Чистые денежные средства (использованные в) / полученные от операционной деятельности	(2 107 162)	2 144 830
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(80 390)	(225 575)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов	59	1 873
Продажа / (приобретение) ценных бумаг и иных финансовых вложений	177 148	(689 196)
Закрытие депозитов	-	1 185 672
Дивиденды полученные	-	11 375
Взносы в уставной капитал	(559 140)	(373 050)
Займы выданные	(884 420)	(587 770)
Возврат займов выданных	1 403 241	65 681
Проценты полученные	105 564	78 650
Продажа дочерней компании	142 099	-
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности	304 161	(532 340)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Получение кредитов и займов	11 892 429	8 701 816
Погашение полученных кредитов и займов	(8 316 448)	(8 470 460)
Проценты уплаченные	(760 063)	(771 248)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) финансовой деятельности	2 815 918	(539 892)
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(21 329)	218 476
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	991 588	1 291 074
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	1 312 820	21 746
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	2 304 408	1 312 820

Настоящий отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–25, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер
28 апреля 2011 года

Игнатьева Л. М.



Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

1. Основные направления деятельности

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (Компания) специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в секторе жилья повышенной комфортности и бизнес-класса.

В настоящий момент доля строительного рынка, приходящаяся на объекты, возводимые Компанией, составляет 8% строительного рынка Санкт – Петербурга. В 2010 г. ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» построено зданий общей площадью 212 784,9 кв.м.

Компания осуществляет весь цикл инвестиционно-строительного процесса – от проектирования недвижимости до ее эксплуатации.

Компания ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ», была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована 28.12.2007 г.

ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» является членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга», рег № СРО-С-003-22042009:

- Допуск на осуществление функций генерального подрядчика (№ ГП-112-2009-7802084569-С-3);
- Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (№0112-2009-7802084569-С-3);
- Допуск на выполнение функций технического надзора(заказчика-застройщика) №33-112-2009-7802084569-С-3.

Основной офис расположен в Санкт Петербурге, по адресу Богатырский проспект, д.2.

2. Принципы представления индивидуальной финансовой отчетности

Общие принципы

Заявление о соответствии

Данная индивидуальная 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 Компании 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 Компания применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2010 г.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

Прилагаемая индивидуальная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (тыс. руб.).

Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции

В период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года Российская Федерация подходила под определение страны с гиперинфляционной экономикой согласно МСФО «Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции». Индекс инфляции, рассчитанный на основе индекса потребительских цен, опубликованного Государственным комитетом Российской Федерации по статистике (далее по тексту – «Госкомстат»), в 2002 году составил в среднем 15,1% (в 2001 и 2000 годах – 18,8% и 20,2% соответственно). Несмотря на то, что совокупный индекс инфляции за трехлетний период на конец 2002 года составил менее 100%, другие критерии МСФО 29 указывают на то, что в 2002 году и в предшествующие три года в Российской Федерации сохранялись условия, подходящие под определение страны с гиперинфляционной экономикой.

Оригинал на русском языке

*Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)*

Согласно МСФО 29, данные финансовой отчетности, представленной в валюте страны с гиперинфляционной экономикой, должны быть выражены в единицах измерения, действующих на отчетную дату. При применении МСФО 29 Компания использовала коэффициенты пересчета, основанные на индексе потребительских цен РФ.

Согласно решению международных органов, регулирующих бухгалтерский учет и финансовую отчетность, с 1 января 2003 года Российская Федерация не отвечает гиперинфляционным критериям, установленным МСФО 29. Начиная с 2003 года, Компания более не применяет МСФО 29, ограничиваясь отражением совокупного влияния индексации инфляции до 31 декабря 2002 года на неденежные статьи финансовой отчетности.

Операции, совершенные после 31 декабря 2002 года, отражаются в размере фактических номинальных сумм, за исключением операций, связанных с неденежными активами и обязательствами, возникшими до 1 января 2003 года. Результаты операционной деятельности, связанной с такими активами и обязательствами (включая прибыль и убыток от выбытия), отражаются по «пересчитанной» стоимости, определяемой путем применения соответствующих индексов пересчета к исторической стоимости этих активов и обязательств за периоды по 31 декабря 2002 года.

Принцип постоянно действующего субъекта

Прилагаемая индивидуальная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа постоянно действующего предприятия, который предполагает, что Компания действует и будет действовать в обозримом будущем. Возмещение активов Компании, а также ее будущая деятельность могут быть подвержены значительному влиянию текущей и будущей экономической среды. Данная индивидуальная финансовая отчетность не включает какие-либо корректировки, которые могут возникнуть вследствие прекращения деятельности Компании.

Использование оценочных значений

Руководство Компании произвело ряд расчетов и допущений, относительно отражения активов и обязательств, а также отражения условных активов и обязательств, с целью подготовки индивидуальной финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Фактические результаты могут отличаться от этих оценочных значений.

3. Основные принципы учетной политики

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.

Дебиторская задолженность по основной деятельности

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

Дебиторская задолженность отражается по балансовой стоимости за вычетом сформированного при необходимости резерва под обесценение. Безнадежные к взысканию суммы по конкретным контрагентам списываются путем отнесения непосредственно в отчет о совокупном доходе.

Товарно-материальные запасы

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

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров предварительной купли-продажи (ПКП), а также договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками). Несмотря на существенные отличия в обеих схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией. До этого момента незаконченное строительством жилье и нежилые помещения (в т.ч. гаражи) учитываются в учете ЛенСпецСМУ в составе запасов, в разделе «Незавершенное производство».

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин – себестоимости и возможной чистой цене продаж.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

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.

Нормальный операционный цикл Компании может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как текущие активы даже когда они не будут реализованы в 12 месячный срок после отчетной даты.

Финансовые вложения

Финансовые активы, предназначенные для торговли, классифицируются как текущие активы и оцениваются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в отчете о совокупном доходе. В случае если Компания имеет намерение и возможность удерживать инвестиции до погашения, они оцениваются по амортизируемой стоимости за вычетом убытков от обесценения. Прочие ценные бумаги классифицируются как имеющиеся в наличии для продажи и оцениваются по справедливой стоимости, с признанием возникающих прибылей и убытков в собственном капитале.

Инвестиции в акции и паи, не имеющие сложившегося рынка обращения, учтены по первоначальной стоимости. В случае снижения стоимости долгосрочных инвестиций, носящего постоянный характер, их балансовая стоимость соответствующим образом корректируется. Справедливой стоимостью ценных бумаг, предназначенных для продажи, и имеющихся в наличии для перепродажи является их биржевая стоимость на дату составления отчета о финансовом положении.

Инвестиции, предназначенные для продажи, и имеющиеся в наличии для перепродажи, признаются/списываются с учета Компанией на дату их покупки/продажи. Инвестиции, удерживаемые до погашения, признаются/списываются с учета на дату их передачи Компании/Компанией.

Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости приобретения за вычетом амортизации и обесценения. На каждую отчетную дату руководство Компании определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, производится оценка возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из чистой стоимости продажи актива и стоимости, получаемой в результате его использования. Амортизация строящихся активов и активов, не введенных в эксплуатацию, начинается с даты, когда такие активы введены в эксплуатацию. Амортизация рассчитывается линейным методом исходя из нижеследующих расчетных сроков полезного использования:

	<u>Лет</u>
Земля	Не применимо
Здания, сооружения	25-30
Машины и оборудование	3-5
Прочие ОС	5

Балансовая стоимость основных средств пересматривается по состоянию на каждую отчетную дату для того, чтобы иметь возможность отследить, оценены ли они выше их восстановительной стоимости, и в случае, когда балансовая стоимость превышает расчетную восстановительную стоимость, оценка активов сокращается до их восстановительной стоимости. Резерв под обесценение признается расходом в соответствующем отчетном периоде и включается в прочие административные и операционные расходы.

Расходы на ремонт и реконструкцию объектов основных средств относятся на счет прибылей и убытков по мере возникновения и включаются в состав прочих административных и операционных расходов в том случае, когда они не капитализируются в составе стоимости соответствующего основного средства.

Авансы полученные по основной деятельности и кредиторская задолженность

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

По завершении строительства, приемки объектов строительства государственной комиссией и передачи объектов строительства владельцам выполняется по-объектное списание авансов полученных на финансовый результат.

Кредиторская задолженность отражается в размере фактических затрат.

Нематериальные активы

Программное обеспечение

В стоимость программного обеспечения включены затраты на приобретение и введение в эксплуатацию определенного программного обеспечения, затем отражается за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прочие нематериальные активы

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

Последующие расходы

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

Срок полезного использования и амортизация нематериальных активов

Нематериальные активы амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на обесценение в случае наличия соответствующих признаков.

Отложенное налогообложение

Отложенные налоги рассчитываются с использованием метода «балансовых обязательств», который строится на концепции временных разниц. Временные разницы – это разницы между учетной стоимостью активов и обязательств, отраженной в отчете о финансовом положении, и их налоговой базы. В рамках этого метода отложенные налоги должны отражаться для всех временных разниц, за исключением некоторых конкретных случаев. Отложенные налоги, показанные как активы или обязательства, отражаются по налоговым ставкам, которые ожидаются в том периоде, когда данный актив будет реализован или данное обязательство погашено, на основании налоговых ставок и законов, действовавших на дату отчета о финансовом положении. Активы по отложенному налогообложению отражаются только в том случае, если есть достаточная степень уверенности в получении соответствующей налогооблагаемой прибыли, по отношению к которой будут использованы временные разницы, принимаемые в уменьшение налогооблагаемой базы.

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. Затраты по процентам, связанные со строительством и приобретением актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени, учитываются в составе его стоимости.

Акционерный капитал

Акционерный капитал отражается 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 по обыкновенным акциям признаются в периоде, в котором они объявлены и относятся на капитал. Информация по дивидендам, объявленным после отчетной даты раскрывается в примечании «События после отчетной даты».

Непредвиденные расходы

Непредвиденные расходы отражаются в индивидуальной финансовой отчетности только при возникновении обстоятельств, при которых могут потребоваться средства для урегулирования обязательства, размеры которого могут быть оценены с достаточной степенью достоверности. Непредвиденный доход не отражается

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
*Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)*

в индивидуальной финансовой отчетности, а раскрывается, когда возникает вероятность получения экономической выгоды.

Отражение доходов и затрат, по основной деятельности

Выручка от реализации построенного жилья и прочей основной деятельности и затраты, связанные с основной деятельностью, отражаются в одном и том же периоде. В соответствии с МСФО 18, выручка признается при осуществлении следующих условий: перевод значительных рисков на покупателя; возможность надежно оценить сумму выручки; возможность надежно измерить сумму затрат; высокая вероятность поступления экономических выгод в компанию.

Все полученные доходы и произведенные затраты представлены в настоящей индивидуальной финансовой отчетности в развернутом виде за вычетом НДС.

Процентные доходы и расходы

Процентные доходы и расходы отражаются по методу начисления и рассчитываются с применением метода эффективной процентной ставки.

Выплаты работникам

Пенсионное обеспечение

Компания производит периодические обязательные платежи за своих работников в Государственный пенсионный фонд. Данное обстоятельство не должно трактоваться как долгосрочное безвозвратное и действенное обязательство Компании по выплате будущих пенсий, так как правительство несет все риски и выгоды от использования данной схемы.

Выплаты по прекращению трудовой деятельности

В соответствии с действующим законодательством, Компания обязана обеспечить выплаты своим работникам, увольняющимся в силу определенных обстоятельств. В силу эпизодичности возникновения таких обстоятельств, руководство Компании считает, что количество таких случаев невелико. Поэтому, данное обстоятельство не оказывает существенного влияния на финансовую отчетность и работу Компании.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

4. Основные средства

Рубли'000	Итого	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие ОС
Стоимость на 31.12.2009	692 056	-	476 087	214 389	-	1 580
Поступление	298 876	-	239 479	59 283	-	114
Выбытие	(691 880)	-	(647 799)	(44 023)	-	(58)
Стоимость на 31.12.2010	299 052	-	67 767	229 649	-	1 636
Накопленная амортизация на 31.12.2009	(122 843)	-	(83 632)	(38 411)	-	(800)
Начисленная амортизация за год	(81 404)	-	(21 866)	(59 192)	-	(346)
Амортизация по выбывшим объектам	73 332	-	60 154	13 125	-	53
Накопленная амортизация на 31.12.2010	(130 915)	-	(45 344)	(84 478)	-	(1 093)
Остаточная стоимость на 31.12.2009	569 213	-	392 455	175 978	-	780
Остаточная стоимость на 31.12.2010	168 137	-	22 423	145 171	-	543
Стоимость на 31.12.2008	316 358	33 343	233 884	39 197	59	9 875
Поступление	455 502	-	271 169	183 840	-	493
Выбытие	(79 804)	(33 343)	(28 966)	(8 648)	(59)	(8 788)
Стоимость на 31.12.2009	692 056	-	476 087	214 389	-	1 580
Накопленная амортизация на 31.12.2008	(102 397)	-	(69 314)	(24 536)	(59)	(8 488)
Начисленная амортизация за год	(57 998)	-	(36 937)	(20 891)	-	(170)
Амортизация по выбывшим объектам	37 552	-	22 619	7 016	59	7 858
Накопленная амортизация на 31.12.2009	(122 843)	-	(83 632)	(38 411)	-	(800)
Остаточная стоимость на 31.12.2008	213 961	33 343	164 570	14 661	-	1 387
Остаточная стоимость на 31.12.2009	569 213	-	392 455	175 978	-	780

5. Инвестиционная собственность

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Стоимость		
По состоянию на начало отчетного периода	157 591	260
Поступления	282 043	157 331
По состоянию на конец отчетного периода	439 634	157 591
Амортизация		
По состоянию на начало отчетного периода	(860)	(19)
Начисление	(11 496)	(841)
По состоянию на конец отчетного периода	(12 356)	(860)
Балансовая стоимость на начало отчетного периода	156 731	241
Балансовая стоимость на конец отчетного периода	427 278	156 731

В составе инвестиционной собственности учитываются нежилые помещения, сдаваемые в аренду.

6. Нематериальные активы

Нематериальные активы компании составляют 283 тыс. руб. и включают в себя программные обеспечения, товарные знаки. Обесценение нематериальных активов не производилось.

7. Долгосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании	3 196 581	2 651 423
Долгосрочные инвестиции в прочие компании	431	434
Облигации	1 081 105	-
Займы, выданные	150 443	35 957
Резерв под обесценение финансовых вложений	(76 722)	(4 505)

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

Итого 4 351 838 2 683 309

Анализ долгосрочных инвестиций в уставный капитал дочерних и зависимых компаний:

Рубли'000 31 декабря 2010 г. 31 декабря 2009 г.

Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании

ЗАО «Затонское»	1 643 409	1 643 408
ЗАО «АКТИВ»	973 050	973 050
ООО «Дайкар»	472 500	-
ООО «Каменка»	-	21 507
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	91 075	75
ООО «Вертикаль»	9 000	9 000
ОАО «СМУ «Электронстрой»	4 889	1 725
ЗАО «СПб МФТЦ»	2 616	2 616
ЗАО «ЦУН»	40	40
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	2	2

Итого 3 196 581 2 651 423

Резерв под обесценение инвестиции в ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	(72 050)	-
--	----------	---

Итого за вычетом резерва 3 124 531 2 651 423

Долгосрочные займы выданные включают в себя займы, выданные ООО «УМ Эталон» в сумме 112 951 тыс. руб. и прочие займы, выданные физическим и юридическим лицам на общую сумму 37 492 тыс. руб. Займы номинированы в рублях и отражены по амортизируемой стоимости. Эффективная ставка процента по состоянию на 31 декабря 2009 и 31 декабря 2010 составила соответственно 12,96% и 11,92%.

8. Налоги на прибыль

Рубли'000 31 декабря 2010 г. 31 декабря 2009 г.

Отложенные налоговые активы	2 887 538	1 996 274
Основные средства и нематериальные активы	20 020	85 058
Финансовые вложения	25 790	545
Дебиторская задолженность	28 931	112 836
Запасы	936 510	1 441 119
Расходы будущих периодов	4 441	21 980
Кредиты и займы	-	256 000
Кредиторская задолженность	1 871 846	78 736
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	<u>(2 887 538)</u>	<u>(1 996 274)</u>

Чистые отложенные налоговые активы - -

Отложенные налоговые обязательства	(3 303 789)	(2 523 058)
Основные средства и нематериальные активы	(17)	-
Авансы полученные	-	(1 918 754)
Кредиты и займы	(17 202)	-
Финансовые вложения	-	(33 558)
Дебиторская задолженность	-	(112 488)
Запасы	(60)	-
Кредиторская задолженность	(2 905 378)	(458 258)
Прочие оборотные активы	(381 132)	-
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	<u>2 887 538</u>	<u>1 996 274</u>

Чистые отложенные налоговые обязательства (416 251) (526 784)

Итого чистые отложенные обязательства (416 251) (526 784)

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

Расходы по налогу на прибыль состоят из следующих позиций:

Рубли'000	2010 год	2009 год
Текущий налог на прибыль	(1 210 697)	(433 146)
Доход/(Расход) по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	110 533	(395 550)
Итого налог на прибыль	(1 100 164)	(828 696)

Ставка по налогу на прибыль составляет 20%.

Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль

Рубли'000	2010 год	2009 год
Прибыль до налогообложения	4 882 396	3 723 898
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль (20%)	(976 479)	(744 780)
Эффект от расходов, не учитываемых для целей налогообложения	(123 685)	(83 916)
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 100 164)	(828 696)

9. Запасы

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Товары для перепродажи	10 155 883	11 586 390
Квартиры вторичного рынка	23 815	29 118
Собственные квартиры	7 325 006	9 645 572
Встроенные помещения (нежилые)	2 811 960	1 997 189
Резерв под обесценение товаров для перепродажи	(4 898)	(85 489)
Строительные материалы	34 535	28 114
Прочее	862	1 020
Резерв под обесценение неликвидных материалов	(18 985)	-
Незавершенное производство	8 868 737	10 418 701
Квартиры и встроенные помещения	8 404 785	9 832 371
Гаражи	463 952	586 330
Итого	19 041 032	22 034 225

Объекты незавершенного производства на общую сумму 8 868 737 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2010 г.			31 декабря 2009 г.		
	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:
Юбилейный квартал	3 539 188	375 497	3 914 685	5 293 358	565 256	5 858 614
Орбита	2 686 912	37 948	2 724 860	1 540 718	20 925	1 561 643
Талисман	611 194	4 650	615 844	369 032	-	369 032
Ласточкино гнездо	443 949	-	443 949	-	-	-
Этюд	290 597	44 013	334 610	-	-	-
Престиж	298 723	1 844	300 567	-	-	-
БЦ АУРА	123 231	-	123 231	933 138	-	933 138
Технопарк	94 260	-	94 260	88 057	-	88 057
ЖК «Южный «Радуга»	-	-	-	502 774	-	502 774
Дом на ул. Оптиков	-	-	-	317 116	-	317 116
Объекты инфраструктуры	248 737	-	248 737	459 402	-	459 402
Прочие	67 994	-	67 994	328 776	149	328 925
Итого	8 404 785	463 952	8 868 737	9 832 371	586 330	10 418 701

Пообъектное сравнение незавершенного производства показывает, что наиболее крупными объектами строительства в 2010 году стали объекты «Юбилейный квартал», «Орбита» и «Талисман».

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

Квартиры, выкупленные для дальнейшей перепродажи (в частности – на вторичном рынке) на сумму 23 815 тыс. руб., а также построенные за свой счет, или за счет сэкономленных средств вкладчиков на сумму 7 325 006 тыс. руб., включены в состав товаров для перепродажи.

10. Краткосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 552 893	1 423 781
Займы выданные, включая:	33 584	551 654
Займы выданные аффилированным компаниям	-	406 382
Прочие займы выданные	33 584	145 272
Итого	1 586 477	1 975 435

11. Дебиторская задолженность и авансы

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	777 668	1 375 702
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	211 175	247 524
Авансы поставщикам по основной деятельности выданные	2 561 322	1 866 542
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	616 296	283 257
Дебиторы по финансовой аренде	-	77 123
Созданный резерв по дебиторской задолженности	(97 441)	(133 910)
Созданный резерв по дебиторской задолженности по финансовой аренде	-	(45 555)
НДС к возмещению	425 045	846 606
Прочая дебиторская задолженность по налогам	356	322
Итого	4 494 421	4 517 611

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» (присоединение к электрическим сетям), ГУП «Водоканал» (присоединение к сетям водоснабжения); ЗАО «Новатор» (строительно-монтажные работы), ООО «ЛСС-строй» (инвестиции в строительство), ЗАО «ВАГОНМАШ» (аванс за земельный участок).

Внешние дебиторы по прочей дебиторской задолженности и предоплате включает в себя расчеты по договорам аренды, расчеты по квартирам, выкупленным у физических лиц, расчеты за паи в ГСК и пр. расчеты.

Существенная доля дебиторской задолженности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» приходится на расчеты с дочерними и ассоциированными компаниями:

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	724	465 455
ЗАО «ЦУН»	724	465 026
ЗАО «СПб МФТЦ»	-	352
ЗАО «АКТИВ»	-	77
Авансы выданные	1 850 692	496 090
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	627 840	-
ЗАО «АКТИВ»	-	3
ЗАО «Затонское»	1 222 852	496 087
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	369 618	5 674
ООО «Дайкар»	313 748	-
ЗАО «ЦУН»	55 803	5 113
ЗАО «АКТИВ»	67	174
ЗАО «СПб МФТЦ»	-	245
ООО «Каменка»	-	142
Итого	2 221 034	967 219

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

12. Прочие оборотные активы

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Расходы будущих периодов		
Страхование	1 400	1 604
Прочие	-	37
Итого	1 400	1 641

13. Денежные средства и их эквиваленты

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Денежные средства		
Денежные средства в кассе	681	949
Денежные средства на счетах в банках	24 730	10 521
Депозиты	2 278 497	1 301 000
Денежные средства в пути	500	350
Итого	2 304 408	1 312 820

14. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты представлены кредитом ОАО «Альфа Банк» на сумму 372 993 тыс. руб. по первоначальной стоимости (369 598 тыс. руб. по амортизированной стоимости) и кредитом ОАО «Банк «Зенит» на сумму 600 000 тыс. руб. по первоначальной и амортизированной стоимости.

а) Кредиты от банков

Рубли'000	31 декабря 2010 г.
Остаток на начало года (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	2 496 446
Получено (основной долг)	5 408 474
-В т.ч. курсовая разница	189 055
Возвращено (основной долг)	(6 931 927)
-В т.ч. курсовая разница	(125 320)
Остаток на конец года (основной долг)	972 993
Остаток на начало года (проценты)	10 916
Отнесено на расходы (проценты)	136 469
Капитализировано (проценты)	5 515
-В т.ч. курсовая разница	197
Зачет процентов	-
Уплачено (проценты)	(152 710)
-В т.ч. курсовая разница	(305)
Остаток на конец года (проценты)	190
Сумма на конец года в валюте обязательств (основной долг)	972 993
- сумма на конец года, (валюта – рубли)	600 000
- сумма на конец года, (валюта – доллары США)	372 993
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец года по первоначальной стоимости	972 993
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	-
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец года	-
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец года	372 993
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты (основной долг) на конец года	600 000
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (основной долг) на конец года	-

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

Рубли'000	31 декабря 2010 г.
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец года	190
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец года	190
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	973 183
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года по амортизированной стоимости	969 806
В том числе проценты	<u>208</u>

б) Займы от юридических лиц

Долгосрочные займы представлены облигационными займами (организаторы – ОАО «Альфа-Банк» и ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 2 300 000 тыс. руб. по первоначальной стоимости (2 281 108 тыс.руб. по амортизированной стоимости), займом North Star B.V. на сумму 4 571 535 по первоначальной стоимости (4 511 067 тыс. руб. по амортизированной стоимости).

Краткосрочные займы представлены облигационным займом (организаторы – ОАО «Альфа-Банк» и ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 1 294 575 тыс. руб., займом ООО «Стройсервис» на сумму 6 200 тыс. руб., займом ООО «Вертикаль» на сумму 8 469 тыс. руб., а также прочими займами на сумму 600 тыс. руб.

Рубли'000	31 декабря 2010 г.
Остаток на начало года (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	3 109 085
Получено (основной долг)	6 706 225
-В т.ч. курсовая разница	32 835
Возвращено (основной долг)	(1 628 155)
-В т.ч. курсовая разница	(118 314)
Остаток на конец года (основной долг)	8 187 155
Остаток на начало года (проценты)	11 984
Отнесено на расходы (проценты)	460 267
Капитализировано (проценты)	228 916
-В т.ч. курсовая разница	30
Уплачено (проценты)	(607 658)
Прочие движения	(58)
Остаток на конец года (проценты)	93 451
Сумма на конец года в валюте обязательств (основной долг)	8 187 155
Сумма на конец года, (валюта – рубли)	3 615 620
Сумма на конец года, (валюта – доллары США)	4 571 535
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	8 280 606
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец года	1 315 620
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец года	93 451
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	1 700 000
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	2 520 045
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	1 554 322
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	1 097 168
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец года по амортизированной стоимости	8 197 974
В том числе проценты	<u>95 955</u>

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

15. Обязательства

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2 397 256	2 793 297
Авансы полученные по основной деятельности	9 376 272	15 381 725
Задолженность по расчетам с персоналом	22 402	13 350
Налоги к уплате	10 909	10 256
Начисленные резервы	1 200 212	2 475 869
Обязательства по финансовой аренде	-	92 701
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	182 480	600 287
Итого	13 189 531	21 367 485

Компания реализует построенное жилье и нежилые помещения в основном через заключение договоров предварительной купли продажи (ПКП). В соответствии с этой схемой ЗАО «ЦУН» осуществляет поиск и привлечение потенциальных покупателей, а также от имени и за счет Компании заключает договоры ПКП. Средства, полученные ЗАО «ЦУН» от покупателей будущих квартир и переданные Компании по договорам ПКП, представлены как авансы полученные по основной деятельности.

Наряду с договорами предварительной купли-продажи в Компании продолжает действовать схема реализации жилья по договорам долевого участия. Средства, полученные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» от дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ) представлены как авансы полученные по основной деятельности.

Списание авансов полученных по основной деятельности на доходы происходит по мере сдачи объектов строительства государственной комиссии.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в размере 2 397 256 т.р. включает в себя расчеты по строительно-монтажным работам с аффилированными компаниями на сумму 2 013 085 тыс. руб., с компанией ЗАО «Новатор» на сумму 81 228 тыс. руб., с компанией ЗАО «ЭталонПроект» на сумму 73 612 тыс. руб. (строительно-монтажные работы), а также с компанией ЗАО «УК «Эталон», на сумму 114 805 тыс. руб. (услуги по управлению).

Существенная доля кредиторской задолженности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» приходится на расчеты с дочерними и ассоциированными компаниями:

Рубли'000	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2 013 085	1 808 846
ЗАО «СПб МФТЦ»	1 091 059	1 499 918
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	787 251	186 458
ЗАО «АКТИВ»	116 765	100 547
ЗАО «Затонское»	18 010	-
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	20 529
ЗАО «ЦУН»	-	933
ОАО «СМУ «Электронстрой»	-	461
Авансы полученные по основной деятельности	186 512	1 106 884
ЗАО «ЦУН»	186 512	1 096 130
ЗАО «АКТИВ»	-	10 754
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	13 086	199 527
ЗАО «ЦУН»	12 685	175 553
ЗАО «АКТИВ»	231	21 304
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	2 500
ЗАО «СПб МФТЦ»	170	170
Итого	2 212 683	3 115 257

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

16. Акционерный капитал

На 31 декабря 2010 года заявленный, зарегистрированный и полностью внесенный акционерный капитал Компании состоял из 200 акций номинальной стоимостью 1 000 рублей за акцию. Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2010 года являлись:

Акционер	Количество акций	Доля участия, %	Номинал Рубли'000	Сумма, скорректированная с учетом инфляции Рубли'000
ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон- ЛенСпецСМУ»	985	98,5%	197	1 218
Прочие	15	1,5%	3	19
Итого	1 000	100%	200	1 237

17. Выручка

Рубли'000	2010 год	2009 год
Собственные квартиры	13 042 233	12 134 431
Встроенные помещения (нежилые)	1 627 392	1 878 826
Сдача объектов строительства	1 421 289	1 635 763
Строительно-монтажные работы (СМР)	669 728	394 761
Реализация прочих видов запасов, работ, услуг	22 182	41 680
Аренда	32 026	16 931
Квартиры вторичного рынка	24 198	11 000
Итого	16 839 048	16 113 392

18. Себестоимость

Рубли'000	2010 год	2009 год
Собственные квартиры	7 704 101	7 214 041
Встроенные помещения	1 506 060	1 597 607
Сдача объектов строительства	944 138	1 316 438
Строительно-монтажные работы	518 846	324 120
Амортизация	43 897	23 298
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	2 467	-
Квартиры вторичного рынка	16 228	6 179
Материальные затраты	-	3 469
Эксплуатационные расходы	165	901
Прочие расходы	77 231	71 765
Итого	10 813 133	10 557 818

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

19. Долгосрочные контракты на строительство

Признание выручки и расходов по долгосрочным контрактам на строительство производится по стадии завершенности работ по договору на строительство.

Стадия выполнения договора определяется соотношением затрат по договору, понесенных для выполнения работ на отчетную дату, к расчетной величине общих затрат по договору.

Рубли'000	2010 год	2009 год
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	988 660	1 069 891
Общая сумма понесенных затрат по долгосрочным контрактам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	(975 727)	(1 045 917)
Общая сумма признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	12 933	23 974
Валовая сумма, причитающаяся с заказчиков за работу по долгосрочным контрактам на строительство	210 764	617 592

20. Коммерческие и административные расходы

Рубли'000	2010 год	2009 год
Коммерческие расходы	33 061	21 028
Реклама и маркетинг	30 470	15 991
Агентские услуги	2 454	5 037
Прочие	137	-
Общие и административные расходы	624 630	360 162
Зарплата и прочие выплаты персоналу	331 687	178 995
Услуги по управлению	190 259	114 260
Аренда	3 573	14 188
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	7 046	12 774
Эксплуатационные расходы	29 274	10 102
Транспорт	3 719	6 122
Амортизация	16 434	2 314
Услуги связи	1 811	1 833
Материалы	-	1 283
Прочие	40 827	18 291
Итого	657 691	381 190

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2010 года
(В тысячах российских рублей)

21. Прочие операционные доходы и расходы

Рубли'000	2010 год	2009 год
Доходы от реализации финансовых активов	13 805	224 976
Доходы от реализации дочерней компании	123 517	-
Штрафы, пени, неустойки	28 900	56 573
Доходы от участия в других организациях	-	11 375
Резерв по сомнительным долгам	79 157	(131 205)
Реструктуризация долга Golden Ring	-	(83 299)
Расходы по оплате услуг банков	(89 824)	(77 378)
Резерв под обесценение запасов	8 391	(73 463)
Резерв под текущие судебные разбирательства	(41 100)	(21 195)
Расходы после Госкомиссии	(16 498)	(19 194)
Расходы на соц. нужды и прочие выплаты работникам	(11 465)	(12 716)
Доходы / (расходы) от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	7 045	(9 503)
Резерв под обесценение финансовых вложений	(72 217)	(4 125)
Услуги социального характера	(3 743)	(3 943)
Расходы от реализации и прочего выбытия материальных активов и основных средств	(66 670)	(3 840)
Возмещение затрат по прочим операциям	(10 716)	(272)
Прочие	26 736	(4 120)
Итого	(24 682)	(151 329)

22. Чистые финансовые расходы

Рубли'000	2010 год	2009 год
Процентные доходы	111 896	128 509
Процентные расходы	(596 546)	(744 540)
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	112 601	(412 178)
Убыток от операций с иностранной валютой	(19 747)	(218 955)
Расходы по финансовой аренде	(5 657)	(6 942)
Итого	(397 453)	(1 254 106)

23. Операции со связанными сторонами

Компания осуществляет операции со своими дочерними компаниями, к которым относятся:

	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
ЗАО «АКТИВ»	100,00%	100,00%
ООО «Вертикаль»	100,00%	100,00%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	99,24%	88,04%
ООО «Дайкар»	95,00%	-
ЗАО «СПб МФТЦ»	61,00%	61,00%
ЗАО «ЦУН»	40,00%	40,00%
ООО «Каменка»	-	100,00%

Компания также осуществляет операции со своими зависимыми компаниями, к которым относятся:

	31 декабря 2010 г.	31 декабря 2009 г.
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	25,00%	25,00%
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	45,00%	25,00%
ЗАО «Затонское»	48,00%	48,00%

Операции со связанными сторонами раскрыты в соответствующих примечаниях к индивидуальной финансовой отчетности.

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

Рубли'000	2010 год	2009 год
Ключевой управленческий персонал	57 871	24 674

24. Управление финансовыми рисками

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

В связи с имеющимися у Компании 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 Компанией.

Кредитные риски

Кредитный риск возникает в случае, когда неисполнение контрагентом своих обязательств приводит к уменьшению будущих денежных потоков по финансовым активам Компании, имеющимся на отчетную дату. Компания не имеет существенной концентрации кредитных рисков. Максимальная оценка кредитного риска выражается в балансовой стоимости финансовых активов, отраженных в 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 Компании считает, что резерв по сомнительной дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

Как правило, Компания 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 Компании. Учитывая их высокие кредитные рейтинги, Компания полагает, что данные контрагенты выполнят 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. Компания 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 Компании на отчетную дату по срокам погашения, без учета эффекта дисконтирования будущих выплат.

31 декабря 2010 г.

Рубли'000	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	1 409 261	7 844 528	-	9 253 789
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	3 802 350	-	-	3 802 350
	5 211 611	7 844 528	-	13 056 139

31 декабря 2009 г.

Рубли'000	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	2 690 994	2 937 437	-	5 628 431
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	5 975 504	-	-	5 975 504
	8 666 498	2 937 437	-	11 603 935

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 2010 года ослабление рубля к доллару США или евро составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Группы до налогообложения уменьшилась бы на 400 026 тыс. руб., в основном в результате возникновения курсовых разниц по кредитам и финансовым вложениям, удерживаемым до погашения, 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 Компании 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 Компании практически отсутствует.

Управление рисками, связанными с капиталом

Целью Компании 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 Компании отслеживает структуру капитала на постоянной основе, и в частности, стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Компания управляет структурой капитала с помощью таких действий, как выплаты дивидендов, увеличение уставного капитала, увеличение или погашение долговых обязательств. Компания осуществляет контроль капитала с помощью коэффициента финансового рычага, который рассчитывается путем деления чистой задолженности на сумму капитала и чистой задолженности.

25. Управление отраслевыми рисками

Компания 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 Компании – 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 Компании:

- **Риск снижения спроса на рынке недвижимости.** Компания осуществляет функции Заказчика-Застройщика и управляет инвестиционно-строительными проектами на строительном рынке Санкт-Петербурга. В условиях глобального экономического кризиса отмечается снижение спроса на коммерческие и жилые помещения в Санкт-Петербурге. В целях минимизации риска Компания 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 Компании. В целях минимизации существующего риска Компания 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 Компанией в своей деятельности.** Компания входит в состав Строительного холдинга «ЭталонЛенСпецСМУ», 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.

26. Условные факты хозяйственной деятельности

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 проверяющие структуры могут иметь отличные интерпретации, что может иметь существенный эффект.

Обеспечения обязательств выданные

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в рамках основной хозяйственной деятельности выдало поручительства на общую сумму 501 616 тыс. руб. (на 31 декабря 2009 г. – 3 356 889 тыс. рублей).

27. События после отчетной даты

В феврале 2011 г.:

- задолженность по кредиту ОАО «АЛЬФА-БАНК» увеличилась на 10 658 тыс. евро и составила 19 906 тыс. евро;
- состоялась выплата процентов по займу North Star SA в размере 3 413 тыс. долл. США.
- осуществлена выплата купонного дохода по 3-му купону биржевых облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии БО-02 (4B02-02-17664-J от 12.04.2010) в размере 72 300 тыс. рублей.

В марте 2011 г. осуществлена выплата купонного дохода по 5-му купону облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 01 (4-01-17664-J от 12.11.2009) в размере 63 120 тыс. рублей.