

Оригинал на русском языке

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
индивидуальная финансовая отчетность

*За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 года,
с заключением независимого аудитора*

СОДЕРЖАНИЕ

Заключение независимого аудитора

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»

Нами проведен аудит прилагаемой индивидуальной финансовой отчетности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», которая включает индивидуальный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2011 года и индивидуальные отчет о совокупном доходе, отчет об изменениях в собственном капитале и 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 недобросовестных действий 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 компании. Аудит также включает оценку правильности применяемых принципов учетной политики компании 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 2011 года, а также результаты её деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
25 апреля 2012



Д.М. Винокуров

	Примечания	31 декабря 2011 г. Рубли'000	31 декабря 2010 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	4	43 822	168 137
Инвестиционная недвижимость	5	183	427 278
Нематериальные активы	6	320	283
Долгосрочные финансовые вложения	7	3 288 201	4 351 838
		3 332 526	4 947 536
Оборотные активы			
Запасы	9	20 865 966	19 041 032
Краткосрочные финансовые вложения	10	4 071 248	1 586 477
Дебиторская задолженность и авансы	11	7 619 364	4 494 421
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		43	-
Прочие оборотные активы	12	22 447	1 400
Денежные средства и их эквиваленты	13	2 743 089	2 304 408
		35 322 157	27 427 738
Итого активы		38 654 683	32 375 274
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	16	2 101 237	1 237
Нераспределенная прибыль		12 342 059	9 170 913
		14 443 296	9 172 150
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы полученные	14	8 940 205	7 761 773
Отложенные налоговые обязательства	8	29 030	416 251
		8 969 235	8 178 024
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы полученные	14	1 948 910	1 406 007
Авансы полученные по основной деятельности	15	8 908 436	9 376 272
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	15	4 368 739	3 813 259
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		16 067	429 562
		15 242 152	15 025 100
Итого капитал и обязательства		38 654 683	32 375 274

Настоящий отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–27, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

25 апреля 2012 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011

	Примечания	2011 год Рубли'000	2010 год Рубли'000
Выручка	17	15 774 663	16 839 048
Себестоимость	18	<u>(10 129 464)</u>	<u>(10 813 133)</u>
Валовая прибыль		5 645 199	6 025 915
Коммерческие расходы	20	(27 212)	(33 061)
Общехозяйственные и административные расходы	20	(753 027)	(624 630)
Налоги, кроме налога на прибыль		(78 895)	(63 693)
Прочие операционные доходы и расходы	21	<u>(31 459)</u>	<u>(24 682)</u>
Операционная прибыль		4 754 606	5 279 849
Чистые финансовые расходы	22	(739 669)	(397 453)
Прибыль до налогов на прибыль		4 014 937	4 882 396
Налог на прибыль	8	<u>(843 791)</u>	<u>(1 100 164)</u>
Чистая прибыль*		<u>3 171 146</u>	<u>3 782 232</u>
Базовая и разводненная прибыль на акцию		9,99	3 782,23

*В 2011 и 2010 гг. Компания не имела прочего совокупного дохода.

Настоящий отчет о совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–27, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

25 апреля 2012 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2011

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого Капитал
	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000
Остаток на 1 января 2010года	1 237	5 388 681	5 389 918
Чистая прибыль за год	-	3 782 232	3 782 232
Остаток на 31 декабря 2010 года	1 237	9 170 913	9 172 150
Увеличение акционерного капитала	2 100 000	-	2 100 000
Чистая прибыль за год	-	3 171 146	3 171 146
Остаток на 31 декабря 2011 года	<u>2 101 237</u>	<u>12 342 059</u>	<u>14 443 296</u>

Настоящий отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–27, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

25 апреля 2012 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

Индивидуальный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2011

	2011 год Рубли'000	2010 год Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль до налогообложения:	4 014 937	4 882 396
Корректировки:	655 745	399 353
Амортизация	51 904	70 086
Прибыль от реализации финансовых активов	(11 901)	(13 805)
Выбытие внеоборотных активов	(26 465)	40 444
Убыток от курсовых разниц	591 062	19 747
Процентные расходы	218 173	602 203
Процентные доходы	(58 109)	(111 896)
Резерв по сомнительным долгам	(54 866)	(79 157)
Резерв под обесценение запасов	22 494	(8 391)
Резерв под текущие судебные разбирательства	(60 800)	41 100
Резерв под обесценение финансовых вложений	(4 290)	72 217
Изменение амортизируемой стоимости активов	(11 457)	(112 601)
Прибыль от выбытия дочерней компании	-	(120 594)
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала	4 670 682	5 281 749
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности и авансов	(2 705 227)	54 943
Уменьшение/(увеличение) запасов	(249 718)	3 334 789
Уменьшение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности	(549 504)	(9 834 381)
Изменение прочих активов и обязательств	(21 047)	241
Денежные средства от операционной деятельности	1 145 186	(1 162 659)
Уплаченный налог на прибыль	(1 646 502)	(944 503)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(501 316)	(2 107 162)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(314 861)	(80 390)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов	21 085	59
Продажа / (приобретение) ценных бумаг и иных финансовых вложений	936 672	177 148
Открытие депозитов	(2 055 000)	-
Приобретение долей в уставном капитале	-	(559 140)
Займы выданные	(52 890)	(884 420)
Возврат займов выданных	153 746	1 403 241
Проценты полученные	45 111	105 564
Продажа дочерней компании	-	142 099
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности	(1 266 137)	304 161
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Получение кредитов и займов	6 434 105	11 892 429
Погашение полученных кредитов и займов	(5 141 180)	(8 316 448)
Проценты уплаченные	(1 087 328)	(760 063)
Увеличение акционерного капитала	2 100 000	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	2 305 597	2 815 918
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(99 463)	(21 329)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	438 681	991 588
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	2 304 408	1 312 820
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	2 743 089	2 304 408

Настоящий отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–27, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер
25 апреля 2012 года

Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

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 8,5% строительного рынка Санкт – Петербурга. В 2011 г. ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» построено зданий общей площадью 228 998 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 28.03.2012 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.

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

2. Принципы представления индивидуальной финансовой отчетности

Общие принципы

Принцип исторической стоимости

Индивидуальная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом исторической стоимости, за исключением финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток и отражаемых по справедливой стоимости. Как правило, историческая стоимость основывается на величине справедливой стоимости возмещения, передаваемого в оплату за активы.

Заявление о соответствии

Данная индивидуальная финансовая 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 2011 г.

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

На момент опубликования данной отчетности, следующие стандарты и интерпретации были опубликованы, но еще не вступили в силу:

Стандарт/интерпретация	Дата вступления в силу
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 2013 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.
Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - представление статей Прочего совокупного дохода	1 июля 2012 г.
Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - возмещение активов	1 января 2012 г.
Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждение сотрудников»	1 января 2013 г.
Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	1 июля 2011 г.

Руководство предполагает, что в будущем применение этих стандартов и интерпретаций не окажет существенного финансового влияния на финансовую отчетность Компании.

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.

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

Принцип постоянно действующего субъекта

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

Подготовка индивидуальной финансовой отчетности Компании 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.

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 фактической стоимости за вычетом сформированного при необходимости резерва под обесценение. Безнадежная к взысканию задолженность списывается

непосредственно на расходы и отражаются в отчете о совокупном доходе в составе прочих операционных расходов.

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), договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), а также путем заключения инвестиционных договоров со строительными кооперативами (ИД).

Несмотря на существенные отличия в 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.

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 Компании 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.

Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании

Инвестиции в дочерние и зависимые компании учитываются по фактической стоимости затрат на их приобретение, за вычетом обесценения. На каждую отчетную дату Компания определяет наличие признаков обесценения, и в случае их выявления, определяет возмещаемую стоимость актива. Если балансовая стоимость превышает возмещаемую стоимость, разница признается обесценением и относится на расходы отчетного периода.

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, имеющиеся в наличии для продажи. Компания 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. 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 оцениваются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в отчете о совокупном доходе. Справедливой стоимостью ценных бумаг, предназначенных для торговли, является их биржевая стоимость на дату составления отчета о финансовом положении.

Займы, предоставляемые Компанией, 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 оцениваются 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 Компания имеет намерение и возможность удерживать до их погашения, относятся к категории «инвестиции, удерживаемые до погашения». Эти активы оцениваются по амортизируемой стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки и за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

Инвестиции в долевыми инструментами, не имеющие рыночной цены на активном рынке, и чья справедливая стоимость не может быть надежно определена, относятся к категории «финансовые активы, имеющихся 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,
- Компания 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) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Компания не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости приобретения за вычетом амортизации и обесценения.

Амортизация строящихся активов и активов, не введенных в эксплуатацию, начинается с даты, когда такие активы готовы к эксплуатации. Земля не амортизируется. Амортизация начисляется и отражается в отчете о совокупном доходе линейным методом исходя из нижеследующих расчетных сроков полезного использования:

	<i>Лет</i>
Здания, сооружения	25-30
Машины и оборудование	3-5
Прочие	5

На каждую отчетную дату Компания определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, Компания производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из чистой стоимости продажи актива и стоимости, получаемой в результате его использования. В случае, когда балансовая стоимость превышает расчетную возмещаемую стоимость, оценка активов сокращается до их возмещаемой стоимости. Резерв под обесценение признается расходом в соответствующем отчетном периоде и включается в прочие 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.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена объектами, используемыми для получения доходов от сдачи имущества в аренду, учитываемых по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации 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 созданию объекта.

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

Нематериальные активы

Нематериальные активы включают программное обеспечение и товарные знаки. Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости (программное обеспечение включает также затраты на введение в эксплуатацию), за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Анализ активов на обесценение проводится в случае наличия соответствующих признаков.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
*Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2011 года
(В тысячах российских рублей)*

Нематериальные активы амортизируются в течение срока полезного использования линейным методом с отражением расходов в составе прибыли или убытка. Сроки полезного использования приведены ниже:

Программное обеспечение	1-10 лет
Товарные знаки	10 лет

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.

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.

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. Расходы по процентам признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением случаев капитализации затрат, связанных с строительством или приобретением актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени.

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

Дивиденды признаются как задолженность в том периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, относятся к событиям после отчетной даты и подлежат раскрытию в примечаниях к финансовой отчетности.

Налог на прибыль

Налог на прибыль включает текущий и отложенный налоги на прибыль. Налог на прибыль отражается в отчете о совокупном доходе кроме случаев, когда он относится к статьям собственного капитала.

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 отчета о финансовом положении, а также любые корректировки налоговых обязательств по предыдущим годам.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается балансовым методом в отношении всех временных разниц между налоговой базой и балансовой стоимостью активов и обязательств по данным бухгалтерского учета. Временные разницы не рассчитываются по временным разницам, возникшим в результате первоначального признания активов и обязательств, не влияющих ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль.

При расчете отложенных налогов применяются налоговые ставки, ожидаемые в периоде реализации соответствующего актива или погашения соответствующего обязательства, на основе налоговых ставок, действующих, или фактически введенных на отчетную дату.

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.

Операции в иностранной валюте

Активы и обязательства Компании, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в рубли по официальному обменному курсу Центрального Банка РФ на конец отчетного периода. Операции в иностранных валютах учитываются по официальному обменному курсу на даты соответствующих операций. Изменение активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, вследствие изменения официального курса обмена после даты сделки, отражается как прибыль или убыток от курсовых разниц.

Операции, осуществляемые в рублях, когда соответствующие активы и обязательства выражены в иностранных валютах (или условных единицах), отражаются в финансовой отчетности аналогично операциям, выраженные в иностранных валютах.

Отражение доходов/затрат, связанных с основной деятельностью

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.

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. Фактическое количество таких случаев невелико, и соответственно, руководство Компании считает, что данное обстоятельство не оказывает существенного влияния на финансовую отчетность и работу Компании.

4. Основные средства

Рубли'000	Итого	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие
Стоимость на 31.12.2010	299 052	67 767	229 649	1 636
Поступление	468 524	460 734	7 790	-
Выбытие	(685 003)	(468 413)	(216 538)	(52)
Стоимость на 31.12.2011	82 573	60 088	20 901	1 584
Накопленная амортизация на 31.12.2010	(130 915)	(45 344)	(84 478)	(1 093)
Начисленная амортизация за период	(69 828)	(35 094)	(34 428)	(306)
Амортизация по выбывшим объектам	161 992	52 146	109 801	45
Накопленная амортизация на 31.12.2011	(38 751)	(28 292)	(9 105)	(1 354)
Остаточная стоимость на 31.12.2010	168 137	22 423	145 171	543
Остаточная стоимость на 31.12.2011	43 822	31 796	11 796	230
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 период	(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

5. Инвестиционная недвижимость

Рубли'000	2011 г.	2010 г.
<u>Стоимость</u>		
По состоянию на начало периода	439 634	157 591
Поступления	-	282 043
Выбытие	(439 375)	-
По состоянию на конец периода	259	439 634
<u>Амортизация</u>		
По состоянию на начало периода	(12 356)	(860)
Начисление	(16)	(11 496)
Выбытие	12 296	-
По состоянию на конец периода	(76)	(12 356)
Балансовая стоимость на начало периода	427 278	156 731
Балансовая стоимость на конец периода	183	427 278

6. Нематериальные активы

Нематериальные активы компании составляют 320 тыс. руб. и включают в себя программное обеспечение и товарные знаки. Обесценение нематериальных активов не производилось.

7. Долгосрчные финансовые вложения

Рубли'000	<u>31 декабря 2011 г.</u>	<u>31 декабря 2010 г.</u>
Долгосрчные инвестиции в дочерние и зависимые компании	3 196 581	3 196 581
Долгосрчные инвестиции в прочие компании	435	431
Облигации	-	1 081 105
Займы, выданные	163 615	150 443
Резерв под обесценение финансовых вложений	(72 430)	(76 722)
Итого	<u>3 288 201</u>	<u>4 351 838</u>

Долгосрчные инвестиции представляют собой инвестиции в следующие дочерние и зависимые компании:

Рубли'000	<u>31 декабря 2011 г.</u>	<u>31 декабря 2010 г.</u>
Долгосрчные инвестиции в дочерние и зависимые компании		
ЗАО «Затонское»	1 643 409	1 643 409
ЗАО «АКТИВ»	973 050	973 050
ООО «Дайкар»	472 500	472 500
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	91 075	91 075
ООО «Вертикаль»	9 000	9 000
ОАО «СМУ «Электронстрой»	4 889	4 889
ЗАО «СПБ МФТЦ»	2 616	2 616
ЗАО «ЦУН»	40	40
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	2	2
Итого	<u>3 196 581</u>	<u>3 196 581</u>
Резерв под обесценение инвестиции в ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	(72 050)	(72 050)
Итого за вычетом резерва	<u>3 124 531</u>	<u>3 124 531</u>

Долгосрчные займы выданные включают в себя займы, выданные ООО «УМ Эталон» в сумме 130 387 тыс. руб. и прочие займы, выданные физическим и юридическим лицам на общую сумму 33 228 тыс. руб. Займы номинированы в рублях и отражены по амортизируемой стоимости. Эффективная ставка процента по состоянию на 31 декабря 2010 и 31 декабря 2011 составила соответственно 11,92% и 12,25%.

8. Налоги на прибыль

Расходы по налогу на прибыль состоят из следующих позиций:

Рубли'000	<u>2011 год</u>	<u>2010 год</u>
Текущий налог на прибыль	(1 231 012)	(1 210 697)
Доход/(Расход) по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	387 221	110 533
Итого налог на прибыль	<u>(843 791)</u>	<u>(1 100 164)</u>

Ставка для российских компаний по налогу на прибыль составляет 20%.

Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2011 года
(В тысячах российских рублей)

Рубли'000	2011 год	2010 год
Прибыль до налогообложения	4 014 937	4 882 396
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль (20%)	(802 987)	(976 479)
Эффект от расходов, не учитываемых для целей налогообложения	(40 804)	(123 685)
Итого расходы по налогу на прибыль	(843 791)	(1 100 164)

Анализ активов и обязательств по отложенному налогу на прибыль представлен ниже:

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Отложенные налоговые активы	2 308 278	2 887 538
Основные средства и нематериальные активы	77 858	20 020
Финансовые вложения	14 410	25 790
Дебиторская задолженность	1 181	28 931
Запасы	358 313	936 510
Расходы будущих периодов	3 584	4 441
Кредиты и займы	-	-
Кредиторская задолженность	1 852 932	1 871 846
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 308 278)	(2 887 538)
Чистые отложенные налоговые активы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	(2 337 308)	(3 303 789)
Основные средства и нематериальные активы	(11)	(17)
Авансы полученные	-	-
Кредиты и займы	(10 867)	(17 202)
Финансовые вложения	(47 018)	-
Дебиторская задолженность	(27 297)	-
Запасы	(50)	(60)
Кредиторская задолженность	(2 252 065)	(2 905 378)
Прочие оборотные активы	-	(381 132)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	2 308 278	2 887 538
Чистые отложенные налоговые обязательства	-	(416 251)
Итого чистые отложенные активы	(29 030)	(416 251)
Чистое изменение за отчетный период, отраженное в отчете о совокупном доходе	387 221	

9. Запасы

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Товары для перепродажи	10 683 340	10 155 883
Квартиры вторичного рынка	44 545	23 815
Собственные квартиры	7 265 388	7 325 006
Встроенные помещения (нежилые)	3 400 211	2 811 960
Резерв под обесценение товаров для перепродажи	(26 804)	(4 898)
Строительные материалы	16 513	34 535
Прочее	861	862
Резерв под обесценение неликвидных материалов	(684)	(18 985)
Незавершенное производство	10 165 936	8 868 737
Квартиры и встроенные помещения	9 624 499	8 404 785
Гаражи	541 437	463 952
Итого	20 865 966	19 041 032

Объекты незавершенного производства на общую сумму 10 165 936 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2011 г.			31 декабря 2010 г.		
	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:
Юбилейный квартал	2 110 554	166 946	2 277 500	3 539 188	375 497	3 914 685
Орбита	3 104 614	236 614	3 341 228	2 686 912	37 948	2 724 860
Ласточкино гнездо	738 710	7 285	745 995	443 949	-	443 949
Этюд	706 986	58 386	765 372	290 597	44 013	334 610
Престиж	711 736	46 120	757 856	298 723	1 844	300 567
Самоцветы	911 491	-	911 491	-	-	-
Галант	431 440	-	431 440	-	-	-
Летний	393 554	456	394 010	-	-	-
Королева, 46	147 305	672	147 977	-	-	-
Царская столица	89 897	-	89 897	-	-	-
Московский	17 914	-	17 914	-	-	-
Молодежный	4 728	-	4 728	-	-	-
Технопарк	8 074	24 958	33 032	94 260	-	94 260
Талисман	-	-	-	611 194	4 650	615 844
БЦ АУРА	-	-	-	123 231	-	123 231
Объекты инфраструктуры	243 210	-	243 210	248 737	-	248 737
Прочие	4 286	-	4 286	67 994	-	67 994
Итого	9 624 499	541 437	10 165 936	8 404 785	463 952	8 868 737

Пообъектное сравнение незавершенного производства за 2010 и 2011 годы показывает, что наиболее крупными объектами строительства в 2011 году стали объекты «Орбита», «Юбилейный квартал», «Самоцветы».

Квартиры, выкупленные для дальнейшей перепродажи (в частности – на вторичном рынке) на сумму 44 545 тыс. руб., а также построенные за свой счет, или за счет сэкономленных средств вкладчиков на сумму 7 265 388 тыс. руб., включены в состав товаров для перепродажи.

10. Краткосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 983 081	1 552 893
Займы выданные	33 167	33 584
Займы, выданные аффилированным компаниям	-	-
Прочие займы выданные	33 167	33 584
Депозиты	2 055 000	-
Итого	4 071 248	1 586 477

Депозиты в сумме 2 055 000 тыс. руб. размещены по эффективной ставке 7,98% на срок от 91 до 181 дней.

11. Дебиторская задолженность и авансы

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	1 104 858	777 668
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	168 494	211 175
Авансы поставщикам по основной деятельности выданные	4 714 305	2 561 322
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	1 446 661	616 296
Созданный резерв по дебиторской задолженности	(41 327)	(97 441)
НДС к возмещению	225 895	425 045
Прочая дебиторская задолженность по налогам	478	356
Итого	7 619 364	4 494 421

Оригинал на русском языке
Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
 Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
 закончившихся 31 декабря 2011 года
 (В тысячах российских рублей)

Изменения в резерве под сомнительную дебиторскую задолженность представлены ниже:

Рубли'000	2011 год
На 1 января 2011 г.	(97 441)
Отчисления за год	(8 194)
Списанные суммы	1 249
Восстановление неиспользованных сумм	63 059
На 31 декабря 2011 г.	(41 327)

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» (присоединение к электрическим сетям), ГУП «Водоканал» (присоединение к сетям водоснабжения); ООО «ЛСС-строй» (инвестиции в строительство), ООО «Петербургский взгляд» (аванс за земельный участок); Company SIMTAN VENTURES LIMITED (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 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	1 176	724
ЗАО «ЦУН»	1 176	724
Авансы выданные	2 150 535	1 850 692
ЗАО «Затонское»	2 150 331	1 222 852
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	204	627 840
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	471 657	369 618
ООО «Дайкар»	409 588	313 748
ЗАО «ЦУН»	61 932	55 803
ЗАО «АКТИВ»	137	67
Итого	2 623 368	2 221 034

12. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов состоят из предоплат, сделанных в отчетном периоде, но относящихся к будущим периодам и представляют собой расходы по страхованию.

13. Денежные средства и их эквиваленты

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Денежные средства		
Денежные средства в кассе	234	681
Денежные средства на счетах в банках	82 268	24 730
Депозиты	2 660 587	2 278 497
Денежные средства в пути	-	500
Итого	2 743 089	2 304 408

14. Кредиты и займы полученные

Рубли'000	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
<i>Долгосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	3 654 569	969 598
Займы от юридических лиц (основной долг)	5 285 636	6 792 175
	8 940 205	7 761 773

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Примечания к индивидуальной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2011 года
(В тысячах российских рублей)

<i>Краткосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	152 822	-
Кредиты от банков (проценты)	13 243	208
Займы от юридических лиц (основной долг)	1 690 902	1 309 844
Займы от юридических лиц (проценты)	91 943	95 955
	<u>1 948 910</u>	<u>1 406 007</u>
Итого кредиты и займы полученные	<u>10 889 115</u>	<u>9 167 780</u>

Долгосрочные кредиты представлены кредитами ОАО «Альфа Банк» на сумму 1 240 936 тыс. руб., ОАО «Банк Санкт-Петербург» на сумму 1 464 066 тыс. руб., ОАО «Банк «Зенит» на сумму 643 922 тыс. руб. и ЗАО «Райффайзенбанк» на сумму 305 645 тыс. руб. по первоначальной и амортизируемой стоимости.

Краткосрочные кредиты представлены кредитом ЗАО «Райффайзенбанк» на сумму 152 822 тыс. руб.

Кредиты, полученные от банков, обеспечены залогом земельных участков балансовой стоимостью 21 534 тыс. руб. (залоговая стоимость 378 000 тыс. руб.), товарами балансовой стоимостью 500 346 (залоговая стоимость 416 939).

Обеспечений исполнения обязательств по займам полученным ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» не выдавалось.

а) Кредиты от банков

Рубли'000

31 декабря 2011 г.

Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	972 993
Получено (основной долг)	6 879 980
-В т.ч. курсовая разница	445 875
Возвращено (основной долг)	(4 045 582)
-В т.ч. курсовая разница	(210 652)
Остаток на конец периода (основной долг)	3 807 391
Остаток на начало периода (проценты)	190
Отнесено на расходы (проценты)	1 636
Капитализировано (проценты)	190 513
-В т.ч. курсовая разница	1 636
Зачет процентов	
Уплачено (проценты)	(179 096)
-В т.ч. курсовая разница	(857)
Остаток на конец периода (проценты)	13 243
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	3 807 391
- сумма на конец периода, (валюта – рубли)	1 250 000
- сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	1 102 389
- сумма на конец периода, (валюта – евро)	1 455 002
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода по первоначальной стоимости	3 807 391
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	152 822
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	1 090 786
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	1 906 750
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	657 033
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	-
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	13 243
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	13 243
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	3 820 634
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	3 820 634
В том числе проценты	13 243

Долгосрочные займы представлены облигационными займом (организатор ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 600 000 тыс. руб. по первоначальной стоимости (608 359 тыс.руб. по амортизируемой стоимости), займом North Star B.V. на сумму 4 721 429 по первоначальной стоимости (4 677 277 тыс. руб. по амортизируемой стоимости).

Краткосрочные займы представлены облигационными займом (организаторы – ОАО «Альфа-Банк» и ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 800 000 тыс. руб. по первоначальной стоимости (796 062 тыс. руб. по амортизируемой стоимости), займом (организатор ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 900 000 тыс. руб. по первоначальной стоимости (886 404 тыс.руб. по амортизируемой стоимости) займом ООО «Вертикаль» на сумму 8 770 тыс. руб. по первоначальной стоимости (7 836 по амортизируемой стоимости), а также займом ООО «Сирэна» на сумму 600 тыс. руб.

в) Займы от юридических лиц

Рубли'000

31 декабря 2011 г.

Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	8 187 155
Получено (основной долг)	-
-В т.ч. курсовая разница	-
Возвращено (основной долг)	(1 048 370)
-В т.ч. курсовая разница	257 880
Выкупленные обязательства по займам от юр.лиц	(107 986)
Остаток на конец периода (основной долг)	7 030 799
Остаток на начало периода (проценты)	93 451
Отнесено на расходы (проценты)	224 215
Капитализировано (проценты)	695 816
-В т.ч. курсовая разница	6 042
Уплачено (проценты)	(919 252)
-В т.ч. курсовая разница	(10 163)
Выкупленные обязательства по займам от юр.лиц	(1 872)
Прочие движения	(415)
Остаток на конец периода (проценты)	91 943
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	7 030 799
Сумма на конец периода, (валюта – рубли)	2 309 370
Сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	4 721 429
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	7 122 742
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	1 709 370
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	91 943
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	2 520 369
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	1 642 000
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	1 159 060
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	-
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизируемой стоимости	7 068 481
В том числе проценты	91 943

15. Обязательства

Рубли'000	<u>31 декабря 2011 г.</u>	<u>31 декабря 2010 г.</u>
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2 647 812	2 397 256
Авансы полученные по основной деятельности	8 908 436	9 376 272
Задолженность по расчетам с персоналом	28 678	22 402
НДС к уплате	357 373	-
Прочие налоги к уплате	14 785	10 909
Начисленные резервы	914 441	1 200 212
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	405 650	182 480
Итого	<u>13 277 175</u>	<u>13 189 531</u>

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 действуют схемы реализации жилья по договорам долевого участия и инвестиционным договорам. Средства, полученные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» от дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ) и инвесторам по инвестиционным договорам представлены как авансы полученные по основной деятельности.

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 Компанию.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в размере 2 647 812 тыс. руб. включает в себя расчеты по строительно-монтажным работам с аффилированными компаниями на сумму 1 522 597 тыс. руб., с компанией ЗАО «Новатор» на сумму 263 679 тыс. руб., с компанией ЗАО «ЭталонПроект» на сумму 73 900 тыс. руб., с компанией ЗАО «Электронстрой» на сумму 64 707 тыс. руб. (строительно-монтажные работы), а также с компанией ООО «Траст», на сумму 85 000 тыс. руб. (приобретение земельных участков и оборудования).

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

Рубли'000	<u>31 декабря 2011 г.</u>	<u>31 декабря 2010 г.</u>
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	1 522 597	2 013 085
ЗАО «СПб МФТЦ»	1 196 253	1 091 059
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	196 816	787 251
ЗАО «АКТИВ»	116 290	116 765
ЗАО «Затонское»	13 210	18 010
ОАО «СМУ «Электронстрой»	28	-
Авансы полученные по основной деятельности	589	186 512
ЗАО «ЦУН»	589	186 512
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	22 362	13 086
ЗАО «ЦУН»	22 116	12 685
ЗАО «АКТИВ»	246	231
ЗАО «СПб МФТЦ»	-	170
Итого	<u>1 545 548</u>	<u>2 212 683</u>

16. Акционерный капитал

В отчетном периоде Компания выпустила 10 500 000 акций, полностью выкупленных основным акционером ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» по номинальной стоимости 200 рублей за акцию. В результате, на 31 декабря 2011 года, объявленный и полностью оплаченный акционерный капитал Компании состоял из 10 501 000 акций номинальной стоимостью 200 рублей за акцию. Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2011 года являлись:

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

Средневзвешенное количество акций за 2011 год составило 317 438 штук.
Расчет средневзвешенного количества акций:

Дата эмиссии 21.12.2011	Количество акций	Количество дней	Средневзвешенное количество акций за год
До даты эмиссии	1 000	354	970
После даты эмиссии	10 501 000	11	316 468
Итого		365	317 438

17. Выручка

Рубли'000	2011 год	2010 год
Собственные квартиры	7 861 130	13 042 233
Сдача объектов строительства	5 741 513	1 421 289
Встроенные помещения (нежилые)	1 442 073	1 627 392
Строительно-монтажные работы (СМР)	554 234	669 728
Реализация прочих видов запасов, работ, услуг	92 866	22 182
Аренда	78 137	32 026
Квартиры вторичного рынка	4 710	24 198
Итого	15 774 663	16 839 048

18. Себестоимость

Рубли'000	2011 год	2010 год
Собственные квартиры	4 490 031	7 704 101
Сдача объектов строительства	4 081 742	944 138
Встроенные помещения	863 713	1 506 060
Строительно-монтажные работы	518 036	518 846
Амортизация	49 447	43 897
Квартиры вторичного рынка	6 743	16 228
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	6 353	2 467
Эксплуатационные расходы	5 181	165
Прочие расходы	108 218	77 231
Итого	10 129 464	10 813 133

19. Долгосрочные контракты на строительство

Признание выручки и расходов по долгосрочным контрактам на строительство производится по стадии завершения 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	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2011 г.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2010 г.
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	422 955	544 012
Затраты по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	(409 457)	(531 502)
Признанная прибыль за отчетный период	13 498	12 510
Общая сумма понесенных затрат и признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимися в процессе выполнения на отчетную дату	331 066	248 179
Непредъявленная выручка по долгосрочным контрактам на строительство	232 949	-
Валовая сумма, причитающаяся заказчику за работы по долгосрочным контрактам на строительство	5 517	-
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	799 455	5 296
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	-	12 303

20. Коммерческие и административные расходы

Рубли'000	2011 год	2010 год
Коммерческие расходы	27 212	33 061
Реклама и маркетинг	14 117	30 470
Агентские услуги	13 070	2 454
Прочие	25	137
Общие и административные расходы	753 027	624 630
Зарплата и прочие выплаты персоналу	382 011	331 687
Услуги по управлению	191 696	190 259
Эксплуатационные расходы	65 088	29 274
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	25 440	7 046
Аренда	21 897	3 573
Транспорт	6 680	3 719
Амортизация	2 457	16 434
Услуги связи	2 294	1 811
Прочие	55 464	40 827
Итого	780 239	657 691

21. Прочие операционные доходы и расходы

Рубли'000	2011 год	2010 год
Прочие операционные расходы (сальдо)		
Резерв под текущие судебные разбирательства	60 800	(41 100)
Резерв по сомнительным долгам	54 866	79 157
Возмещение затрат по прочим операциям	53 026	(10 716)
Доходы от реализации финансовых активов	11 901	13 805
Штрафы, пени, неустойки	9 966	28 900
Резерв под обесценение финансовых вложений	4 290	(72 217)
Расходы после Госкомиссии	73	(16 498)
Доходы от реализации дочерней компании	-	123 517
Доходы / (расходы) от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	(991)	7 045
Услуги социального характера	(7 457)	(3 743)
Расходы на соц. нужды и прочие выплаты работникам	(15 438)	(11 465)
Расходы по оплате услуг банков	(18 379)	(89 824)
Резерв под обесценение запасов	(22 494)	8 391
Расходы от реализации и прочего выбытия материальных активов и ОС	(112 121)	(66 670)
Прочие	(49 501)	26 736
Итого	(31 459)	(24 682)

22. Чистые финансовые расходы

Рубли'000	2011 год	2010 год
Процентные доходы	58 109	111 896
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	11 457	112 601
Процентные расходы	(218 173)	(596 546)
Убыток от операций с иностранной валютой	(591 062)	(19 747)
Расходы по финансовой аренде	-	(5 657)
Итого	(739 669)	(397 453)

23. Операции со связанными сторонами

Компания ведет производственные операции со своими дочерними компаниями, к которым относятся:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
ЗАО «АКТИВ»	100,00%	100,00%
ООО «Вертикаль»	100,00%	100,00%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	99,24%	99,24%
ООО «Дайкар»	95,00%	95,00%
ЗАО «СПб МФТЦ»	61,00%	61,00%
ЗАО «ЦУН»	40,00%	40,00%

Компания также ведет операции со своими зависимыми компаниями, к которым относятся следующие компании:

	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	25,00%	25,00%
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское»	48,00%	48,00%

Операции со связанными сторонами раскрыты в соответствующих разделах индивидуальной финансовой отчетности.

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

Рубли'000	2011 год	2010 год
Ключевой управленческий персонал	41 010	57 871

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 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. 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 2011 г. Рубли'000	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	1 967 378	8 975 998	-	10 943 376
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	3 996 581	-	-	3 996 581
	5 963 959	8 975 998	-	14 939 957

31 декабря 2010 г.
 Рубли'000

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

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 Компании основной валютный риск связан с долларом США и евро. Руководство Компании 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, Компания осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США и евро.

В случае если на 31 декабря 2011 года ослабление рубля к доллару США или евро составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Компании до налогообложения уменьшилась бы на 962 614 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 Компании номинирована в рублях и не подвержена валютным рискам. Компания не осуществляет экспорт продукции, а импорт оборудования и оснастки на фоне общего объема поставок минимален. Цены на продукцию Компании устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США. От резкого снижения курса доллара США Компания 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 избежать 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 193 492 тыс. руб. (на 31 декабря 2010 г. – 501 616 тыс. рублей).

27. События после отчетной даты

02.02.2012 в ФСФР зарегистрирован отчет об итогах выпуска (доп. эмиссии) акций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в размере 2 100 000 тыс. руб.

09.02.2012 Компания выплатила проценты по займу North Star SA в размере 3 656 тыс. долл. США.

24.02.2012 Компания выплатила купонный доход по 7-му купону биржевых облигаций ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ" серии БО-02 (4В02-02-17664-J от 12.04.2010) в размере 54 220 тыс. рублей.

29.02.2012 Компания получила дополнительные денежные средства в сумме 10 559 тыс. евро в рамках кредитного договора с ОАО «АЛЬФА-БАНК»; в результате задолженность по кредиту составила 33 604 тыс. евро.

12.03.2012 Компания выплатила купонный доход по 9-му купону облигаций ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ" серии 01 (4-01-17664-J от 12.11.2009) в размере 31 560 тыс. рублей.

26.03.2012 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» приобрела 20,36% доли в уставном капитале ООО «УМ Эталон».