

оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Консолидированная финансовая отчетность

По состоянию на 31 декабря 2005 года с Заключением независимых аудиторов

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность Группы компаний "ЛенСпецСМУ"

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Консолидированные балансы	1
Консолидированные отчеты о прибылях и убытках	2
Консолидированные отчеты об изменениях в собственном капитале	3
Консолидированные отчеты о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1. Основные направления деятельности	5
2. Принципы представления финансовой отчетности	6
3. Основные принципы учетной политики	10
4. Денежные средства и их эквиваленты	15
5. Финансовые активы (краткосрочные)	15
6. Дебиторская задолженность, НДС и налоги к уплате	16
7. Товарно-материальные ценности	17
8. Прочие активы и пассивы	19
9. Основные средства, нематериальные активы и объекты незавершенного капитального строительства	20
10. Имущество, переданное в лизинг	22
11. Финансовые активы (долгосрочные)	23
12. Обязательства	24
13. Налогообложение	25
14. Кредиты и займы	26
15. Доходы	28
16. Себестоимость реализованной продукции	29
17. Коммерческие и административные расходы	30
18. Прочие операционные доходы, расходы	31
19. Операции со связанными сторонами	31
20. События после отчетной даты	31

Оригинал на русском языке

Horwath МКПЦН

Member Horwath International

Horwath МКПЦН
101000, Москва,
Кривоколенный пер., 3, стр. 1
+7 495 621 10 15
+7 495 621 56 87 Факс
www.mkpcn.ru
office@mkpcn.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционерам группы компаний "ЛенСпецСМУ"

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемого консолидированного баланса компании «ЛенСпецСМУ» и ее дочерних компаний (далее по тексту - "Группа Компаний") по состоянию на 31 декабря 2005 года, а также соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за отчетный год по указанную дату. Ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности несет руководство Группы Компаний. Мы несем ответственность за формирование мнения о данной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. В соответствии с этими стандартами, аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенных искажений в финансовой отчетности. Аудит включает в себя выборочную проверку данных для документального подтверждения сумм, содержащихся в финансовой отчетности, и раскрытой в ней информации. Кроме этого, аудит включает в себя анализ применяемых принципов бухгалтерского учета и существенных оценок, сделанных руководством, а также анализ общего представления финансовой отчетности. Мы считаем, что проведенная аудиторская проверка дает нам достаточно оснований для выражения нашего мнения.

По нашему мнению, вышеуказанная консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах, относящихся к 2005 году, дает достоверное представление о финансовом положении Компании по состоянию на 31 декабря 2005 года, о консолидированных результатах ее деятельности и о консолидированном движении ее денежных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, опубликованными Комитетом по международным стандартам бухгалтерского учета.

Horwath МКПЦН

26 июля 2006 г.



Колу

AUDITORS' REPORT

To the Participants of LenSpecSMU:

- 1 We have audited the accompanying consolidated balance sheet of LenSpecSMU (the "Holding" as defined in Note 1 to the accompanying consolidated financial statements) as at 31 December 2005, and the related consolidated statements of operations, of cash flows and of changes in participants' equity for the year then ended. These consolidated financial statements are the responsibility of the Holding's Management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit.
- 2 We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by Management, as well as evaluating the overall consolidated financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.
- 3 In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Holding as at 31 December 2005 and the consolidated results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Moscow, Russia

July, 26 2006 .

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ БАЛАНСЫ

(В тысячах российских рублей)

	Примечания	2004 год	2005 год
Денежные средства и эквиваленты	4	34 895	242 160
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (краткосрочные)	5	272 699	15
Займы и кредиты выданные	5	28 542	18 519
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	6	691 285	1 369 922
НДС по приобретенным ценностям	6	18 702	23 660
Товарно-материальные запасы	7	4 419 115	6 916 107
<i>в т.ч. незавершенное производство объектов жилищного строительства и объектов гаражного строительства</i>	7	<i>3 916 037</i>	<i>4 924 074</i>
	11		836 265
Прочие оборотные активы	8	111 444	38 417
Итого, оборотные активы		5 576 681	8 608 800
Дебиторская задолженность (долгосрочная)	6	0	129 127
Основные средства, объекты незавершенного строительства и нематериальные активы	9	216 922	640 477
<i>в т.ч. основные средства и объекты незавершенного строительства</i>		<i>216 393</i>	<i>639 948</i>
<i>Нематериальные активы</i>		<i>529</i>	<i>529</i>
Имущество для передачи в лизинг	10	199 086	191 110
Долгосрочные инвестиции	3	0	0
Инвестиции в ассоциированные компании	3	20 678	24 213
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (долгосрочные)	11	582 224	7 296
Займы и кредиты выданные	11	16 084	31 549
Чистые отложенные налоговые требования	13	65 944	133 875
Прочие внеоборотные активы	8	7 455	3 287
Итого внеоборотные активы		1 108 393	1 160 934
Итого, активы		6 685 074	9 769 734
Кредиты и займы (краткосрочные)	14	265 628	38 223
Обязательства (краткосрочные)	12	1 026 454	1 614 471
Доходы будущих периодов	12	1 867 208	3 102 682
Прочие краткосрочные обязательства	8	2 040	0
Итого, краткосрочные обязательства		3 161 331	4 755 376
Кредиты и займы (долгосрочные)	14	2 040	1 530 268
Долгосрочные обязательства по целевому финансированию	12	3 106 597	2 672 053
Обязательства и кредиторская задолженность (долгосрочная)	12	67 776	49 367
Чистые отложенные налоговые обязательства	13	10 676	94 793
Итого долгосрочные обязательства		3 187 089	4 346 481
Итого, обязательства		6 348 421	9 101 857
Доля меньшинства		9 563	41 920
Акционерный капитал, всего		200	200
Эмиссионный доход		72 373	72 373
Прибыли/ убытки	15-18	113 966	412 833
Прочие собственные средства		140 552	140 552
Итого, собственные средства		327 091	625 958
Итого, пассивы		6 685 074	9 769 735

Подписано Советом директоров Компании

Генеральный директор

Главный бухгалтер

26 июля 2006 г.

Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

(В тысячах российских рублей)

	Примечания	2004 год	2005 год
Выручка от реализации	15	6 145 168	5 629 222
Себестоимость реализованной продукции	16	(5 880 899)	(5 295 042)
Валовая прибыль		264 269	334 180
Коммерческие расходы	17	(117 949)	(36 204)
Общие и административные расходы	17	(34 942)	(24 931)
Налоги, кроме налога на прибыль		(13 909)	(8 231)
Прочие операционные доходы/ расходы (сальдо)	18	41 860	228 991
Операционная прибыль		139 329	493 805
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний		17 236	3 535
Проценты к получению		1 052	18 530
Проценты к уплате		(5 572)	(37 778)
Трансформационная разница		0	0
Прибыль до налогов на прибыль, доли меньшинства		152 045	478 092
Налог на прибыль	13	(40 382)	(142 757)
Прибыль до доли меньшинства		111 663	335 335
Доля меньшинства		(6 820)	(32 257)
Чистая прибыль		104 844	303 078
Дивиденды		(6 500)	(40 000)
Нераспределенная прибыль		98 344	263 078

Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ За 2004 и 2005 отчетные годы по 31 декабря

(В тысячах российских рублей)

	Остаток на 31.12.2004	Движение	Остаток на 31.12.2005
Акционерный капитал, всего	200		200
Эмиссионный доход	72 373		72 373
Прибыли/ убытки прошлых лет	113 966	35 789	149 755
Чистая прибыль		303 078	303 078
Дивиденды		(40 000)	(40 000)
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года		263 078	263 078
Прочие собственные средства	140 552		140 552
Собственные средства, итого	327 091	298 867	625 958

Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

(В тысячах российских рублей)

	2004 год	2005 год
Чистые денежные средства от основной деятельности	164 692	(1 536 519)
Прибыль до налогов на прибыль и доли меньшинства	152 045	478 092
Корректировки чистой прибыли	27 777	(3 398)
Изменение дебиторской задолженности	(296 208)	(734 924)
Изменение запасов	(454 310)	(2 507 541)
Чистый прирост по оборудованию, приобретенному для передачи в лизинг	(166 163)	(10 916)
Изменение прочих активов	(94 819)	87 743
Изменение кредиторской задолженности	977 265	1 171 192
Изменение прочих пассивов	19 105	(16 767)
Чистое поступление (использование) денежных средств по финансовой деятельности	97 921	(40 693)
Получение кредитов и займов	179 159	74 602
Погашение кредитов и займов	(179 159)	(74 602)
Средства, полученные от размещения акций (продажи долей)	103 000	
Дивиденды, выплаченные акционерам	(5 079)	(40 693)
Чистое поступление (использование) денежных средств по инвестиционной деятельности	(304 814)	1 784 642
Приобретение нематериальных активов, основных средств и вложения в незавершенное строительство	(371 936)	(524 612)
Приобретение, продажа долгосрочных инвестиций	(127 530)	796 452
Получение, возврат инвестиционных кредитов и займов	206 695	1 528 228
Выдача займов	(73 207)	(446 394)
Возврат займов	59 957	429 897
Полученные проценты	154	1 071
Доходы, полученные от участия в других организациях	1 053	0
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(127)	(165)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(42 328)	207 265
Остатки денежных средств на начало периода	77 223	34 895
Остатки денежных средств на конец периода	34 895	242 160

Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2005 года**

(В тысячах российских рублей)

1. Основные направления деятельности

Один из крупнейших строительно-промышленных холдингов Санкт-Петербурга – ЛенСпецСМУ – был основан в 1987 году как небольшая частная строительная компания. Холдинг 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 холдингом «ЛенСпецСМУ» составляет около 15,8% всего строительного рынка Санкт-Петербурга. В 2005 г. Группой компаний построено зданий общей площадью 359 698 кв.м.

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

Материнская компания – Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ», зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», а также дочерние компании, входящие в группу компаний «ЛенСпецСМУ» имеют следующие лицензии:

- Лицензии на осуществление деятельности по строительству зданий и сооружений.
- Лицензия на осуществление риэлтерской деятельности.
- Лицензия на право осуществления деятельности по эксплуатации подземных сооружений.
- Лицензия на право осуществления деятельности по проектированию подземных сооружений.
- Лицензия на право осуществление деятельности по проектированию зданий и сооружений.
- Лицензия на осуществление перевозки грузов.

Основными дочерними компаниями являются ЗАО «АКТИВ», ЗАО «СПб МФТЦ», ОАО «СМУ «Электронстрой», ЗАО «ЮрСтрой» и ЗАО «ЦУН».

Основными ассоциированными компаниями являются ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», ЗАО «АРТ-ЛС» и ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон».

Материнская компания и дочерние компании в дальнейшем именуется «Компания», «Группа», «Группа компаний», «Холдинг», «ЛенСпецСМУ». Акционерами головной компании являются физические лица, граждане РФ. Основной офис расположен в Санкт-Петербурге по адресу: Богатырский проспект, 2.

Среднесписочная численность работников Компании в 2005 году составляла 1235 человек.

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

2. Принципы представления финансовой отчетности

Общие принципы

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности ("МСФО") и представлена в тысячах российских рублей ("тыс. руб."). Представление финансовой отчетности в рублях обусловлено тем, что большая часть операций Компании выражается, измеряется или оплачивается в российских рублях. Операции в других валютах отражаются как операции в иностранных валютах.

Составление финансовой отчетности требует от руководства определенных оценок и допущений в отношении указанных в отчетности сумм. Такие оценки основаны на информации, известной на дату финансовой отчетности. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

2. Принципы представления финансовой отчетности (продолжение)

Общие принципы (продолжение)

Компания обязана вести учет и готовить финансовую отчетность для целей регулирующих органов в российских рублях в соответствии с российским законодательством по бухгалтерскому учету (РПБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность составлена на основании официальных учетных регистров с учетом поправок и перегруппировки некоторых статей согласно МСФО.

Консолидируемые дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность включены следующие компании:

	Доля	Итого, активы	Собственный капитал	Чистая прибыль (убыток) отчетного года
ЗАО «СПб МФТЦ»	61%	1 523 681	47 976	38 134
ОАО «СМУ "Электронстрой"»	88%	55 821	2 636	1 592
ЗАО «АКТИВ»	100%	424 452	364 575	2 281
ЗАО «ЮрСтрой»	50,05%	0	0	0
ЗАО «ЦУН»	40%	1 561 720	65 546	64 444
Суммы, исключаемые при консолидации		(2 222 815)	(381 593)	(29 238)
ИТОГО		1 342 859	99 140	77 213

В апреле 2005 году ЛенСпецСМУ перешел на новую схему инвестирования жилищного строительства – посредством заключения договоров предварительной купли продажи. В качестве агента, отвечающего за привлечение новых инвесторов, ЛенСпецСМУ привлек компанию ЗАО «ЦУН».

Также в 2005 году ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» выступил поручителем по облигационному займу (серия 01), эмитентом которого является ЗАО «ЦУН». Общее количество размещенных ценных бумаг – 1 млн. шт., номинал облигации – 1000 руб.

В 2006 году ЗАО «ЦУН» планирует разместить второй облигационный заём, причем планируемое количество размещаемых ценных бумаг составит 1,5 млн. штук, номиналом по 1 000 руб., на общую сумму 1,5 млрд. рублей. Поручителем Эмитента также выступит ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ».

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

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

2. Принципы представления финансовой отчетности (продолжение)

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия

Ниже перечислены ассоциированные компании, отраженные в учете по методу долевого участия:

		2004		2005
	Доля участия в компании	Инвестиции в ассоциированные компании	В т.ч. доля в чистой прибыли за 2005 год	Инвестиции в ассоциированные компании
ЗАО «ЦУН»	40%	14 310	-	14 310
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	25%	1 695	952	2 647
ЗАО «Завод стройматериалов "Эталон"»	25%	3 505	1 635	5 140
ЗАО «АРТ-АС»	25%	-	-	-
ЗАО «Энергетическая компания «Теплогарант»	30%	461	442	903
ООО «ОРГТЕХРЕМСТРОЙ»	20%	406	103	509
ЗАО «ЛСО»	20%	301	403	704
Итого		20 678	3 535	24 213

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

2. Принципы представления финансовой отчетности (продолжение)

Ниже изложены основные положения учетной политики, в соответствии с которыми была подготовлена данная финансовая отчетность Компании:

Принятие МСФО (IFRS) 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности"

В 2003 году Компания впервые начала использовать МСФО для подготовки консолидированной отчетности. В соответствии с МСФО (IFRS) 1 финансовая отчетности организации, впервые подготовленная по МСФО – это первая годовая отчетность, в которой организация заявляет о следовании МСФО путем ясного и безоговорочного заявления о следовании МСФО, что предполагает применение принципа сопоставимости и сравнимости данных за текущий и предыдущий отчетные периоды.

В 2004 и 2005 гг. Компания продолжила использовать МСФО для подготовки консолидированной отчетности. В связи с тем, что входящее сальдо к данной финансовой отчетности (т.е. отчетности по состоянию на 31.12.2004), было подготовлено в соответствии с требованиями МСФО, отчетность по состоянию на 31.12.2005 может быть признанной полностью отвечающей МСФО (IFRS) 1.

Учет инфляции

По решению международных органов, регулирующих бухгалтерский учет и финансовую отчетность, с 1 января 2003 года Российская Федерация не отвечает критериям гиперинфляционной экономики, установленным МСФО 29.

Начиная с 2003 года и в последующие годы Компания не применяла МСФО 29 к текущим отчетным периодам и ограничится отражением совокупного влияния индексации на гиперинфляцию до 31 декабря 2002 года на немонетарные статьи финансовой отчетности. Монетарные статьи и результаты деятельности будут отражаться в размере фактических номинальных сумм.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2005 года**

(В тысячах российских рублей)

3. Основные принципы учетной политики

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты отражаются в учете и оцениваются по справедливой стоимости поступлений. Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, средства в кредитных организациях и высоколиквидные инвестиции со сроком погашения до девяноста дней с даты возникновения, 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.

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

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 прибылях и убытках.

Налоги к возврату

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

Товарно-материальные запасы

Для учета объектов незавершенного строительства группы компаний «ЛенСпецСМУ» применяется МСФО 2 «Запасы». Данный стандарт применяется в связи с невозможностью применения МСФО 11 «Договоры подряда».

Отказ от применения МСФО 11 вызван тем, что компании, консолидируемые в Холдинг, выполняют функции заказчика-застройщика. Компании Холдинга осуществляют инвестирование и организуют строительство и эксплуатацию типового жилья, а не выполняют строительные работы по договору подряда. Риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам после приемки дома Государственной комиссией и оформления собственности соинвесторов - дольщиков на приобретаемое жилье.

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), или путем заключения договоров предварительной купли-продажи (ПКП).

Несмотря на существенные отличия в обеих схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией и оформления собственности соинвесторов-дольщиков на приобретаемое жилье. 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.

Себестоимость запасов должна включать 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 себестоимость товарно-материальных запасов.

3. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Краткосрочные инвестиции

Компания учитывает инвестиции в соответствии с МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и представление информации» и МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Компания

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

определяет соответствующую классификацию инвестиций на момент приобретения и переоценивает их на дату составления баланса, если это необходимо в соответствии с МСФО.

Краткосрочные инвестиции включают в себя векселя банков и юридических лиц, которые были приобретены для краткосрочных финансовых вложений и показаны по справедливой стоимости. Изменения в значениях справедливой стоимости краткосрочных инвестиций, отражаются в учете в составе отчета о прибылях и убытках.

Долгосрочные инвестиции

Долгосрочные инвестиции состоят из долгосрочных векселей, инвестиций в акции других компаний, а также включают в себя займы, выданные юридическим лицам. 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.

При выполнении консолидации, долгосрочные инвестиции ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в уставные капиталы дочерних и ассоциированных компаний элиминируются в соответствии с требованиями МСФО 27 «Консолидированная финансовая отчетность и учет инвестиций в дочерние компании».

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

3. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости приобретения с учетом с учетом инфляции за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценение.

На каждую отчетную дату Холдинг определяет наличие каких-либо признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, Холдинг производит оценку 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.

Указанные положения учетной политики для статьи «Основные средства» распространяются на основные средства ЗАО «АКТИВ», полученные от ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в качестве вклада в уставной капитал, которые ЗАО «АКТИВ» затем передает на условиях аренды материнской компании, а также другим компаниям, входящим в группу «ЛенСпецСМУ».

Увеличение стоимости ОС, переданных в ЗАО «АКТИВ», путем их переоценки, было отражено в составе добавочного капитала в соответствии с требованиями МСФО 16 «Основные средства» и МСФО 36 «Обесценение активов».

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2005 года**

(В тысячах российских рублей)

3. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обязательства, кредиторская задолженность, доходы будущих периодов

В 2005 году в РФ был принят Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Данный закон ужесточает контроль за строительством и реализацией жилья по схеме заключения договоров долевого участия. Предприятия, занятые в сфере строительства, и использующие ДДУ начиная с апреля 2005 года должны:

- в обязательном порядке регистрировать каждый договор долевого участия,
- с высокой степенью точности определить цену договора, срок и порядок ее уплаты, гарантийный срок долевого строительства, размеры неустойки за нарушение обязательств сторон и т.д.

Данные условия затрудняют заключение новых договоров долевого участия.

Поэтому начиная с апреля 2005 года ЛенСпецСМУ начал практиковать новую схему привлечения финансирования на жилое строительство – заключение договоров предварительной купли-продажи. По договорам, заключенным до 1.04.2005 года действовала старая схема – ДДУ.

В соответствии с договором ЛенСпецСМУ привлекает свою дочернюю компанию – ЗАО «ЦУН» в качестве агента, отвечающего за привлечение покупателей и заключение договоров предварительной купли-продажи.

По завершении строительства, ЛенСпецСМУ получает права собственности на построенное здание, и, при наличии 100% предоплаты от покупателя, в течение 30 дней заключает с покупателем договор купли-продажи и фактически передает ему построенные объекты строительства.

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 мере выполнения строительно-монтажных работ и их приемки заказчиком-застройщиком (ЛенСпецСМУ), авансовые платежи, полученные от физических и юридических лиц, относятся на доходы будущих периодов.

По завершении строительства, приемки объектов строительства государственной комиссией, регистрации прав собственности на жилье дольщиками и передачи объектов строительства владельцам выполняется по-объектное списание доходов будущих периодов и авансов полученных на финансовый результат.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

3. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 балансовом отчете, 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 балансового отчета. 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.

Акционерный капитал

Акционерный капитал отражается по исторической стоимости. Взносы в уставный капитал в форме иных активов, чем денежные средства, отражаются по их справедливой стоимости на дату вноса. Прибыли и убытки от реализации выкупленных у акционеров акций относятся или списываются со счета добавочного капитала.

Дивиденды по обыкновенным акциям признаются в составе собственных средств и уменьшают их в периоде, в котором они объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, включаются в раздел "Последующие события" согласно МСФО 10 "События после отчетной даты" и, соответственно, раскрываются.

Непредвиденные расходы

Непредвиденные расходы отражаются в 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 в финансовой отчетности, а раскрывается, когда возникает вероятность получения экономической выгоды.

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», признаками выручки является 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 финансовой отчетности в развернутом виде за вычетом НДС.

Внереализационные доходы и расходы

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

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

4. Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и их эквиваленты состоят из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
Денежные средства	26 264	24 375
Денежные средства в кассе	1 537	1 406
Текущие и расчетные счета	24 727	22 969
Денежные эквиваленты	8 631	217 785
Депозитные сертификаты	5 011	203 385
Прочие денежные эквиваленты	3 620	14 400
ИТОГО	34 895	242 160

5. Финансовые активы (краткосрочные)

По состоянию на 31 декабря финансовые активы представлены финансовыми вложениями в наличии для продажи, а также займами выданными:

	2004 г.	2005 г.
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (краткосрочные)	272 699	15
Прочие векселя (кроме векселей банков)	272 683	0
Депозиты (депозитные сертификаты)	0	0
Прочие финансовые вложения	16	15
Займы и кредиты выданные	28 542	18 519
Займы, выданные юридическим лицам	28 509	18 519
Займы, выданные персоналу	33	0
ИТОГО	301 241	18 534

Прочие векселя, которые представляли собой векселя физических и юридических лиц, выданные ЛенСпецСМУ в оплату квартир и паев в гаражно-строительных кооперативах, были погашены в течение 2005 года.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

6. Дебиторская задолженность, НДС и налоги к уплате

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность Компании состоит из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	691 285	1 369 922
Дебиторская задолженность по основной деятельности	156 569	350 032
Дебиторская задолженность по основной деятельности	153 841	343 036
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	2 728	6 996
Авансы выданные	170 499	214 181
Авансы поставщикам по основной деятельности	126 275	181 682
Авансы под приобретение оборудования и капитальное строительство	44 224	32 499
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	373 960	822 702
Созданный резерв по дебиторской задолженности (-)	-9 743	(16 993)
Дебиторская задолженность (долгосрочная)	0	129 127
Дебиторская задолженность по основной деятельности		17 024
Прочая дебиторская задолженность	0	112 103
ИТОГО	691 285	1 499 049

Дебиторская задолженность по основной деятельности возникает по поводу реализации имущественных паев, построенных квартир и выполненных работ.

Прочая дебиторская задолженность включает в себя расчеты по договорам аренды, расчеты по квартирам, выкупленным у физических лиц, расчеты за паи в ГСК и пр. расчеты.

Краткосрочная дебиторская задолженность имеет следующую структуру:

- Дебиторская задолженность по инвестиционным договорам – 350 032 тыс. руб.,
- Дебиторская задолженность по прочим договорам – 1 036 883 тыс. руб.

Дебиторская задолженность по прочим договорам включает в себя авансы выданные на сумму 214 181 тыс. руб., и прочую дебиторскую задолженность.

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ЛенЭнерго (расчеты за электроэнергию), Петропрофиль, Мехтрест, Атриум, архитектурные мастерские - расчеты за строительномонтажные и архитектурно-планировочные работы.

Прочая дебиторская задолженность на сумму 822 702 тыс. руб. включает в себя расчеты по договорам аренды, расчеты за паи в ГСК и пр. расчеты.

НДС и налоги к уплате:

	2004 г.	2005 г.
НДС	16 698	18 002
Налоги к возврату (кроме НДС)	2 004	5 658
НДС и налоги к возврату	18 702	23 660

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

7. Товарно-материальные ценности

По состоянию на 31 декабря 2005 г. товарно-материальные ценности Компании включают в себя следующие позиции:

	2004 г.	2005 г.
Запасы сырья и материалов	42 747	47 304
Итого, товарно-материальные запасы	42 747	47 304
По утвержденной номенклатуре	29 894	33 804
Металлолом	121	8 998
Металлопрокат (арматура, уголки метал., балки метал. и пр.)	12 096	10 836
Материалы по внутренней отделке	4	166
Доски, ДСП	161	957
Спец. одежда	192	172
Инструменты	5 961	166
Инвентарь и хоз. принадлежности	9 114	7 011
Цемент	2 045	2 735
Песок	173	114
Бетон и железобетонные изделия	27	2 648
Прочее	5 737	7 663
Топливо	1 734	1 051
Тара и тарные материалы	1 179	1 130
Запасные части	3 032	2 719
Прочие запасы	1 171	939
Незавершенное производство	3 916 037	5 760 339
в т.ч. незавершенное производство объектов жилищного строительства и объектов гаражного строительства	3 916 037	4 924 074 836 265
Запасы готовой продукции и товаров для перепродажи	460 331	1 108 464
Итого, товарно-материальные запасы	460 331	1 108 464
По утвержденной номенклатуре	460 331	1 108 464
Продукты питания	55	
Квартиры вторичного рынка	10 387	16 445
Собственные квартиры	332 573	853 170
Встроенные помещения (нежилые)	111 081	232 678
Инвентарь и хоз. принадлежности		2 500
Бетон и железобетонные изделия	2 158	671
Прочее	4 077	3 000
ИТОГО	4 419 115	6 916 107

В то время, как структура и стоимостное значение запасов сырья и материалов в 2005 году не существенно превышает уровень 2004 года, существенно увеличились запасы готовой продукции за счет роста объемов собственных квартир, предназначенных для продажи на рынке жилья.

Также в 2005 существенно возрос объем незавершенного производства и отдельно был выделен сегмент строительства гаражей (см. раздел «Финансовые активы (долгосрочные)»).

Таким образом, сравнение товарно-материальных запасов за два отчетных периода показало практически двукратное увеличение объемов строительства.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

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

Объекты незавершенного производства на общую сумму 4 924 074 тыс. руб. расположены по следующим адресам:

	2004 г.	2005 г.
Морской фасад, Морской Каскад	1 508 974	1 060 445
Ланской квартал	17 920	17 921
Живой родник (1,2,3 очередь, объекты инфраструктуры)	369 052	31 995
Гражданка-СИТИ		395 575
В.О. Биржевая линия, 12	683 427	1 025 365
Объекты инфраструктуры	66 968	95 803
Дом в Озерках		7 156
Улица Ткачей, д.5	93 049	-
Золотая Гавань	361 675	1 515 931
Ул. Ольминского	195 401	8 101
Дом на ул. Авангардной	47 426	252 672
Дом на Серебристом бул.	421 275	5 368
Жил.комп. "Южный"		88 597
Новое созвездие		147 217
Прочие	150 870	271 928
ИТОГО	3 916 037	4 924 074

По-объектное сравнение незавершенного производства за 2004 и 2005 годы показывает, что наиболее крупными объектами строительства в 2005 году стали объекты «Золотая гавань» и «Биржевая линия».

Квартиры, выкупленные для дальнейшей перепродажи (в частности – на вторичном рынке) на сумму 16 445 тыс. руб., а также построенные за свой счет, или за счет сэкономленных средств вкладчиков на сумму 853 170 тыс. руб., включены в состав запасов готовой продукции и товаров для перепродажи.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

8. Прочие активы, пассивы

	2004 г.	2005 г.
Прочие оборотные активы	111 444	38 417
Прочие оборотные активы	91 240	30 752
Расходы будущих периодов	20 204	7 665
Прочие внеоборотные активы	7 455	3 287
Прочие краткосрочные обязательства	2 041	0
ИТОГО прочие активы, пассивы	116 858	41 704

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

9. Основные средства и объекты незавершенного капитального строительства

Движение по счетам основных средств в течение 2005 года выглядит следующим образом:

	Основные средства и объекты незавершенного строительства	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Приборы и установки	Прочие ОС	Незавершенное строительство
Стоимость на 31.12.2004	253 391	0	167 978	53 993	4 162	6 403	8 651	12 204
Итого, по дебету	10 722 404	459 337	4 511	122 796	30 191	13 620	2 390	10 089 559
Ввод в эксплуатацию (поступление на счета учета основных средств)	486 104	443 969	997	23 675	3 759	11 745	1 959	0
Строительство хозяйственным способом	6 017 057	0	0	0	0	0	0	6 017 057
Приобретение активов	513 800	0	0	0	0	(108)	(9)	513 917
Сумма банковского процента	2 445	0	0	0	0	0	0	2 445
Прочие дебетовые обороты	3 702 998	15 368	3 514	99 121	26 432	1 983	440	3 556 140
Итого, по кредиту	10 221 565	0	28 613	62 655	28 696	4 331	1 888	10 095 382
Реализовано (передано безвозмездно)	39 480		1 427	16 862	11 769	1 068	857	7 497
Ввод в эксплуатацию	500 349							500 349
Перевод в состав других активов	2 632 270							2 632 270
Ликвидация, списание	10 971			2 069	4 786		722	3 394
Прочие кредитовые обороты	7 038 495		27 186	43 724	12 141	3 263	309	6 951 872
Стоимость на 31.12.2005	754 230	459 337	143 876	114 134	5 657	15 692	9 153	6 381
Накопленная амортизация на 31.12.2004	36 998	0	3 404	28 409	114	869	4 202	
Итого, по кредиту	79 488	0	4 473	62 590	2 931	8 786	708	
Итого, по дебету	2 706	0	1 166	934	57	0	34	
Накопленная амортизация на 31.12.2005	114 295	0	6 711	90 065	2 988	9 655	4 876	
Остаточная стоимость на 31.12.2004	216 393	0	164 574	25 584	4 048	5 534	4 449	12 204
Остаточная стоимость на 31.12.2005	639 948	459 337	137 165	24 069	2 669	6 037	4 290	6 381

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

9. Основные средства и объекты незавершенного капитального строительства (продолжение)

Остаточная стоимость основных средств Компании составляют **639 948** тыс. руб.

В 2005 году ЛенСпецСМУ приобрел 2 земельных участка площадью 223 тыс. кв. м и 149 тыс. кв.м. Участки расположены по адресу: Санкт-Петербург, Пригородный, Каменка и являются частной собственностью ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Стоимость приобретенных участков - **443 969** тыс. руб.

Для приобретения участков ЛенСпецСМУ открыл кредитную линию в Сберегательном Банке РФ (см. раздел «Кредиты и займы»).

В 2005 году строительство на указанных участках земли не выполнялось.

В ходе трансформации отчетности было принято решение о реклассификации незавершенного строительства Компании ЛенСпецСМУ из состава незавершенного капитального строительства в состав незавершенного производства в связи с решением об использовании МСФО 18 «Выручка» вместо МСФО 11 «Договоры на строительство» для учета основной деятельности указанных компаний.

Сумма реклассификации составила **4 979 905** тыс. руб.

Нематериальные активы компании составляют **529** тыс. руб. и включают в себя лицензии на производство различных строительных работ. Обесценение лицензий не производилось.

Оригинал на русском языке

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

10. Имущество, переданное в лизинг

Имущество для передачи в лизинг представляет собой основные средства, внесенные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в уставной капитал ЗАО «АКТИВ». Так как по существу речь идет о перераспределении имущества внутри компаний группы, требования МСФО 17 «Аренда» не применялись в отношении аффилированных компаний.

Расчеты за аренду, а также арендные платежи в составе отчета о прибылях и убытках были скорректированы на сумму незаработанной прибыли, образовавшейся внутри компаний группы.

По состоянию на 31 декабря 2005 года остаточная стоимость имущества, переданного в лизинг, составляет **191 110** тыс. руб. В основном, имущество в лизинг предоставляет ЗАО «АКТИВ» и ЗАО «СПб МФТЦ», причем в общей сумме имущества переданного в лизинг ЗАО «АКТИВ» занимает 98%. Наибольший удельный вес занимает статья «Здания и сооружения». В основном она представляет собой сдачу ЗАО «АКТИВ» офисных зданий аффилированным компаниям в общей сумме 143 699 тыс. руб.

Второй по величине является статья «Машины и оборудование» и в основном представляет собой предоставление в лизинг опалубки. На 31 декабря 2005 года сумма составила 32 348 тыс. руб.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

11. Финансовые активы (долгосрочные)

По состоянию на 31 декабря 2004 г. финансовые активы представлены финансовыми вложениями в наличии для продажи, а также займами выданными:

	2004 г.	2005 г.
Долгосрочные инвестиции	0	0
Инвестиции в ассоциированные компании	20 678	24 213
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (долгосрочные)	582 224	7 296
Займы и кредиты выданные	16 084	31 549
ИТОГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	618 986	63 058

Изменение структуры и состава долгосрочных финансовых вложений в 2005 г. по сравнению с 2004 г. связано с реклассификацией инвестиций ЛенСпецСМУ в гаражно-строительные кооперативы (ГСК и ПГСК), организуемые при основных объектах строительства, из состава финансовых вложений в наличии для продажи (AFS) в состав незавершенного производства.

Общая сумма реклассификации составила 836 265 тыс. руб. и имеет следующую структуру:

ГСК «Авангард»	17 911
ГСК «Золотая Гавань»	132 256
ПГСК «Биржевой»	146 577
ПГСК «Морской каскад-2»	156 824
ПГСК «Морской фасад-3»	55 146
ПГСК «Гараж на Байконурской»	13 216
ПГСК «Живой Родник»	29 900
ПГСК «Морской каскад-1»	141 906
ПГСК «Морской фасад-1»	19 670
ПГСК «Морской фасад-2»	80 304
ПГСК «На Ланском»	4 340
ПГСК «На Гражданском»	38 215
ИТОГО	836 265

Решение о реклассификации было принято по результатам анализа схемы финансирования строительства гаражных кооперативов.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» является учредителем ряда строительных гаражных кооперативов (ГСК и ПГСК). Будучи учредителем гаражных кооперативов, ЛенСпецСМУ приобретает необходимое количество паев (долей) в данном кооперативе. Финансирование строительства осуществляется либо самим учредителем, либо за счет реализации паев юридическим и физическим лицам.

В соответствии с уставом ГСК и ПГСК одному имущественному паю соответствует одно машино-место.

Таким образом, размер инвестиции ЛенСпецСМУ в гаражно-строительный кооператив соответствует себестоимости строительства соответствующего количества машино-мест.

Данные выводы привели к необходимости реклассификации инвестиций в гаражно-строительные кооперативы в состав незавершенного производства.

Долгосрочные займы выданные включают в себя заём, выданный ЗАО «Русская сказка» - 9 022 тыс. руб., а также прочие займы выданные.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

12. Обязательства

	2004 г.	2005 г.
Краткосрочные обязательства	2 893 662	4 717 153
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	746 717	1 000 055
Авансы полученные	197 051	30 162
Кредиторская задолженность, оформленная векселями	8 836	0
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	34 056	489 868
Доходы будущих периодов	1 867 208	3 102 682
Краткосрочная задолженность по налогам к уплате	39 794	94 386
Долгосрочные обязательства	3 174 373	2 721 420
Долгосрочные обязательства по целевому финансированию	3 106 597	2 672 053
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	67 776	49 367
ИТОГО обязательства	6 068 035	7 438 573

Краткосрочная кредиторская задолженность в размере 1 000 055 включает в себя расчеты с поставщиками и подрядчиками за сырье, материалы, услуги строительного характера.

Авансы полученные в размере 30 162 тыс. руб. представляют собой предоплату, полученную Холдингом от покупателей квартир по договорам купли-продажи.

В состав прочей краткосрочной кредиторской задолженности включены следующие разделы:

	2004 г.	2005 г.
Задолженность по расчетам с персоналом и сопутствующие обязательства	7 086	25 095
Дивиденды к уплате	1 421	728
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	25 549	464 045
ИТОГО прочая краткосрочная кредиторская задолженность	34 056	489 868

Средства, полученные Холдингом от дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ), по состоянию на 31 декабря 2005 года, составляют 5 774 735 тыс. руб.

По мере выполнения строительно-монтажных работ, их приемки заказчиком-застройщиком (Холдингом) по акту выполненных работ, полученные средства дольщиков относятся на доходы будущих периодов:

Отнесение средств дольщиков в состав доходов будущих периодов формируется в соответствии с фактически выполненным объемом строительства. Данный показатель принят равным величине строительно-монтажных работ, принятых группой «ЛенСпецСМУ» у подрядных организаций в соответствии с актами принятых работ и НДС по соответствующей ставке. В 2005 году ставка НДС составила 18%.

	2004 г.	2005 г.
Доходы будущих периодов	1 867 208	3 102 682
Долгосрочные обязательства по целевому финансированию	3 106 597	2 672 053
ИТОГО средства дольщиков по договорам ДДУ	4 973 805	5 774 735

Списание доходов будущих периодов и долгосрочной кредиторской задолженности на финансовый результат происходит по мере сдачи объекта государственной комиссии и оформления прав собственности дольщиков.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

13. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль Компании состоят из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
Текущий налог на прибыль	(61 432)	(126 571)
Отложенный налог на прибыль	21 050	(16 186)
ИТОГО налог на прибыль	(40 382)	(142 757)

Материнская компания, а также ее дочерние и ассоциированные общества должны отдельно представлять налоговые декларации. Ставка для российских компаний по налогу на прибыль составляет 24%.

По состоянию на 31 декабря отложенные налоговые активы и обязательства состоят из следующих позиций:

	2004 г.	Движение	2005 г.
Чистые отложенные налоговые требования	65 944	67 931	133 875
Итого, отложенные налоговые требования (налоговый эффект статей, уменьшающих налогооблагаемую базу в будущем)	65 944	67 931	133 875
Денежные средства и их эквиваленты	0	7 439	7 439
Финансовые вложения	395	33 180	33 575
Дебиторская задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам	3 261	0	3 261
Запасы	8 127	8 730	16 857
Расходы будущих периодов	6 352	6 311	12 663
Основные средства и незавершенное строительство	30 307	936	31 243
Нематериальные активы	95	0	95
Кредиторская задолженность	0	0	0
Кредиты и займы, полученные	0	256	256
Доходы будущих периодов	0	0	0
Долговые и условные обязательства	0	0	0
Прочие	17 407	11 079	28 486
Чистые отложенные налоговые обязательства	10 676	84 117	94 793
Отложенные налоговые обязательства (налоговый эффект статей, увеличивающих налогооблагаемую базу в будущем)	10 676	84 117	94 793
Денежные средства и их эквиваленты	395	25 062	25 457
Финансовые вложения	0	9 046	9 046
Дебиторская задолженность, за минусом резерва по сомнительным долгам	19	9 288	9 307
Запасы	13	15 717	15 730
Расходы будущих периодов	0	478	478
Основные средства и незавершенное строительство	6 024	946	6 970
Кредиторская задолженность	529	0	529
Прочие	3 696	23 580	27 276
Итого, чистых отложенных требований/ (обязательств)	55 268	(16 186)	39 082

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

14. Кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2005 года кредиты и займы группы ЛенСпецСМУ могут быть представлены следующим образом:

	Займы	Кредиты	ВСЕГО
Краткосрочные, в т.ч.	27 600	10 623	38 223
Основной долг	0	10 594	10 594
Проценты к уплате	27 600	29	27 629
Долгосрочные, в т.ч.	1 000 000	530 268	1 530 268
Основной долг	1 000 000	530 268	1 530 268
Проценты к уплате	0	0	0
ИТОГО	1 027 600	540 891	1 568 491

Краткосрочный кредит ЛенСпецСМУ представлен кредитами Банка Санкт-Петербург и БалтОнэксимБанка на общую сумму 10 594 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты представлены валютной кредитной линией Сбербанка РФ на сумму 318 130 тыс. руб., кредитом Банка Санкт-Петербург на сумму 212 138 тыс. руб. Невозобновляемая кредитная линия Сбербанка РФ была открыта с целью финансирования затрат по покупке и развитию земельных участков в г. Санкт-Петербург.

Кредит Сбербанка РФ обеспечен залогом земельных участков, принадлежащих ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на правах собственности, акциями ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» а также поручительством ЗАО «ЦУН».

	Кредиты полученные, все	Инвестиционные	Овердрафты
Остаток на начало периода (основной долг), переходящий	2 331	2 331	0
Остаток на начало периода (основной долг)	2 331	2 331	0
Получено (основной долг)	1 696 475	1 621 873	74 602
Корректировка (основной долг)	9 920	9 920	
Возвращено (основной долг)	1 167 864	1 093 262	74 602
Остаток на конец периода (основной долг)	540 862	540 862	0
Остаток на начало периода (проценты), переходящий	69	69	0
Остаток на начало периода (проценты)	69	69	0
Отнесено на расходы (проценты)	33 504	32 764	740
Уплачено (проценты)	33 544	32 804	740
Остаток на конец периода (проценты)	29	29	0
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	540 862	540 862	
Сумма на конец периода, рубль	10 594	10 594	
Сумма на конец периода, доллары США	530 268	530 268	
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода	540 862	540 862	
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	10 594	10 594	
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	212 138	212 138	
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	318 130	318 130	
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	29	29	
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	29	29	

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

В 2005 году ЗАО «ЦУН» выпустил облигационный заем. Общее количество размещаемых ценных бумаг – 1 млн. шт., номинал облигации – 1000 руб. ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» выступил поручителем по данному облигационному займу (серия 01).

Облигационный заём, а также другие займы могут быть представлены следующим образом:

	Займы полученные, всего
Остаток на начало периода (основной долг)	
Получено (основной долг)	1 323 555
Возвращено (основной долг)	323 555
Остаток на конец периода (основной долг)	1 000 000
Отнесено на расходы (проценты)	1 900
Капитализировано (проценты)	102 990
Уплачено (проценты)	77 290
Остаток на конец периода (проценты)	27 600
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	1 000 000
Сумма на конец периода, рубли	1 000 000
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода	1 000 000
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	1 000 000

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

15. Доходы

	2004 г.	2005 г.
Сдача объектов строительства	5 771 642	5 187 797
Квартиры вторичного рынка	4 443	261 668
Собственные квартиры	70 458	2 038
Встроенные помещения (нежилые)	7 677	99 623
Производство бетона	9 131	846
Аренда	122 043	23 364
Реализация услуг автотранспорта	336	53 886
СМР и прочие услуги	82 322	0
Прочая продукция, товары	77 116	
ИТОГО выручка от реализации	6 145 168	5 629 222

В 2005 году по сравнению с 2004 годом снизилось абсолютное значение выручки и соответствующей себестоимости. Вместе с тем показатель валовой прибыли в 2005 году остался практически на уровне 2004 года.

	2004 г.	2005 г.
Выручка от реализации	6 145 168	5 629 222
Себестоимость реализованной продукции	(5 880 899)	(5 295 042)

Данный факт свидетельствует о том, что в 2005 году прибыльность сдаваемых объектов была выше, чем в 2004 году.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

16. Себестоимость реализованной продукции

	2004 г.	2005 г.
Материальные затраты	5 662 081	5 098 285
Материалы (кирпич, металлопрокат, бетон, цемент, инвентарь и пр.)	85 130	
Сдача объектов строительства	5 494 020	5 085 431
Собственные квартиры	0	
Аренда	33 200	
Реализация прочих видов (работ, услуг)	392	
Прочие материальные затраты	49 339	12 854
Энергия (электроэнергия и тепло)	3 917	5 692
Вода	296	637
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	80 420	158 737
Амортизация	48 463	44 768
Налоги	611	807
Страхование	278	794
Прочие расходы	60 122	33 000
Услуги аренды	10 729	1 300
Транспортные услуги	1 590	
Консультационные, юридические, аудиторские и прочие профессиональные услуги	70	18 826
Услуги по хранению	517	
Оформление документов	264	
Ремонт и техническое обслуживание	6 384	3 681
Расходы на персонал (услуги по подбору персонала, страхование персонала, обучение персонала, питание)	13	
Обслуживание офисной и компьютерной техники	51	
Расходы на канцелярию и полиграфию	20	
Эксплуатационные расходы	145	
Прочие	40 338	9 193
Товары для перепродажи, списанные на себестоимость	72 031	79 334
Корректировка по внутренней себестоимости	(47 320)	(127 012)
ИТОГО себестоимость реализованной продукции:	5 880 899	5 295 042

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

17. Коммерческие и административные расходы

Коммерческие, административные и операционные расходы за 2005 год включали в себя следующие позиции:

	2004 г.	2005 г.
Коммерческие расходы	(117 949)	(36 204)
Реклама и маркетинг	(117 553)	(35 889)
Прочие	(396)	(315)
Общие и административные расходы	(34 942)	(24 931)
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	(19 454)	(14 736)
Амортизация		(204)
Расходы на канцелярию и полиграфию	(105)	(76)
Командировочные расходы	(76)	(60)
Расходы на персонал (услуги по подбору персонала, страхование персонала, обучение персонала, питание)	(158)	(99)
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	(4 337)	(783)
Информационные услуги (подписка, спутниковое ТВ и прочее)	(86)	(382)
Расходы на страхование	(285)	0
Услуги связи	(1 037)	(1)
Транспорт	(1 361)	(96)
Обслуживание офисной и компьютерной техники	(1 072)	(3)
Услуги охраны	(195)	(7 398)
Представительские расходы	(5)	
Прочие	(6 771)	(1 093)

В 2005 году по сравнению с 2004 годом существенно, практически в 3 раза, снизились расходы на рекламу что, на фоне стабильного показателя валовой прибыли, привело к росту операционной прибыли.

Оригинал на русском языке

Группа компаний "ЛенСпецСМУ"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2005 года

(В тысячах российских рублей)

18. Прочие операционные доходы, расходы

	2004 г.	2005 г.
Итого, операционные доходы/ расходы	41 860	228 991
Доходы/ расходы от реализации активов	25 224	84 113
Восстановление/ создание резервов	(3 316)	(7 249)
Доходы от участия в других организациях	1 053	9 008
Услуги социального характера	(2 332)	(3 161)
Расходы на содержание соц. сферы	(1 151)	(1 751)
Штрафы, пени, неустойки	(468)	(646)
Судебные издержки		(1)
Расходы, связанные с ликвидацией и списанием активов	(2 108)	(1 899)
Доходы/ расходы от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	(4 752)	(2 245)
Доходы/ расходы от переоценки иностранной валюты	(126)	(16 559)
Прочие	29 836	169 381

Прочие доходы на сумму 169 381 тыс. руб. возникли вследствие списания в отчет о прибылях и убытках не использованных резервов на предстоящее строительство.

19. Операции со связанными сторонами

Существенных операций со связанными сторонами, помимо упомянутых в отчете, в течение 2005 года не было.

20. События после отчетной даты

В 2006 году ЗАО «ЦУН» планирует разместить второй облигационный заем, причем планируемое количество размещаемых ценных бумаг составит 1,5 млн. штук номиналом 1 000 руб. каждая. Поручителем Эмитента также выступит ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ».