

оригинал на русском языке

## **ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"**

### **финансовая отчетность**

*По состоянию на 31 декабря 2005 года с Заключением независимых аудиторов*

## СОДЕРЖАНИЕ

### Финансовая отчетность ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Балансы.....	1
Отчеты о прибылях и убытках.....	2
Отчеты об изменениях в собственном капитале.....	3
Отчеты о движении денежных средств.....	4

#### Примечания к финансовой отчетности

1. Основные направления деятельности.....	5
2. Принципы представления финансовой отчетности.....	6
3. Основные принципы учетной политики.....	7
4. Денежные средства и их эквиваленты.....	11
5. Финансовые активы краткосрочные.....	11
6. Дебиторская задолженность.....	12
7. Товарно-материальные ценности.....	14
8. Прочие оборотные активы.....	16
9. Основные средства, нематериальные активы и объекты незавершенного капитального строительства.....	17
10. Финансовые активы долгосрочные.....	19
11. Обязательства.....	21
12. Налогообложение.....	23
13. Кредиты и займы.....	24
14. Доходы.....	25
15. Себестоимость реализованной продукции.....	25
16. Коммерческие и административные расходы.....	26
17. Прочие операционные доходы, расходы.....	27
18. Операции со связанными сторонами.....	28
19. События после отчетной даты.....	28

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 ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемого баланса компании ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» (далее по тексту - "Компания") по состоянию на 31 декабря 2005 года, а также соответствующих отчетов о прибылях и убытках, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за отчетный год по указанную дату. Ответственность за подготовку финансовой отчетности несет руководство Компании. Мы несем ответственность за формирование мнения о данной 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.

Вышеуказанная 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 результатах ее деятельности и движении денежных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, опубликованными Советом по международным стандартам бухгалтерского учета.

Horwath МКПЦН

26 июля 2006 г.



*Handwritten signature*

# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

финансовая отчетность

## БАЛАНСЫ

(В тысячах российских рублей)

		2004 год	2005 год
<b>Итого, активы</b>		<b>6 033 266</b>	<b>8 426 874</b>
<b>Итого, оборотные активы</b>		<b>3 870 251</b>	<b>6 977 452</b>
Деньги и эквиваленты	4	24 101	4 351
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (краткосрочные)	5	279 806	15
Займы и кредиты выданные	5	15 138	18 005
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	6	591 400	1 144 457
НДС по приобретенным ценностям	6	14 866	13 088
Товарно-материальные запасы	7	2 849 274	5 781 564
<i>в т.ч. незавершенное производство объектов жилищного строительства и объектов гаражного строительства</i>		2 370 181	3 863 630
	7, 10	0	836 265
Прочие оборотные активы	8	95 666	15 972
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 163 015</b>	<b>1 449 422</b>
Дебиторская задолженность (долгосрочная)	6	1 129 715	528 930
<b>Основные средства, объекты незавершенного строительства и нематериальные активы</b>	9	<b>55 087</b>	<b>498 982</b>
Основные средства и объекты незавершенного строительства		54 558	498 440
Нематериальные активы		529	542
Долгосрочные инвестиции	10	366 807	366 913
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS) (долгосрочные)	10	582 224	7
Займы и кредиты выданные	10	2 642	11 838
Чистые отложенные налоговые требования	12	26 540	42 752
<b>Итого, пассивы</b>		<b>6 033 266</b>	<b>8 426 874</b>
<b>Итого, обязательства</b>		<b>5 726 998</b>	<b>7 898 955</b>
<b>Итого, краткосрочные обязательства</b>		<b>2 746 149</b>	<b>4 532 268</b>
Кредиты и займы (краткосрочные)	11	360	10 623
Кредиторская задолженность	11	878 610	2 011 832
Доходы будущих периодов	11	1 867 179	2 509 813
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 980 849</b>	<b>3 366 687</b>
Кредиты и займы (долгосрочные)	13	2 040	530 267
Целевое финансирование	11	2 977 499	2 810 970
Чистые отложенные налоговые обязательства	12	1 310	25 450
<b>Итого, собственные средства</b>		<b>306 268</b>	<b>527 919</b>
Акционерный капитал, всего		200	200
Эмиссионный доход		72 063	72 063
Прибыли/ убытки		234 005	455 656
Прибыли (убытки) прошлых лет		234 005	234 005
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	14-17		221 651

**Подписано Советом директоров Компании**

Генеральный директор

Главный бухгалтер

26 июля 2006 г.

*Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности.*

# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

финансовая отчетность

## ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

(В тысячах российских рублей)

		2004 год	2005 год
Выручка от реализации	14	5 965 260	3 525 767
Себестоимость реализованной продукции	15	(5 678 421)	(3 240 458)
Валовая прибыль		286 839	285 309
Коммерческие расходы	16	(117 949)	(36 204)
Общие и административные расходы	16	(31 796)	(35 320)
Налоги, кроме налога на прибыль		(7 458)	(625)
Прочие операционные доходы/ расходы (сальдо)	17	118 741	185 840
Операционная прибыль		248 378	399 000
Проценты к получению		998	1 373
Проценты к уплате		(4 319)	(33 504)
Трансформационная разница		0	0
Прибыль до налогов на прибыль и доли меньшинства		245 057	366 869
Налог на прибыль		(51 817)	(105 218)
Прибыль до доли меньшинства		193 240	261 651
Нераспределенная прибыль		193 240	261 651
Дивиденды		(3 000)	(40 000)
Чистая прибыль		190 240	221 651

*Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности.*

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

финансовая отчетность

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

(В тысячах российских рублей)

	Остаток на 31.12.2004		Остаток на 31.12.2005
Обыкновенные акции	200		200
Эмиссионный доход	72 063		72 063
Прибыли (убытки) прошлых лет	234 005		234 005
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года		221 651	221 651
Прибыль (убыток) отчетного года		261 651	261 651
Дивиденды		(40 000)	(40 000)
<b>Итого собственные средства</b>	<b>306 268</b>	<b>221 651</b>	<b>527 919</b>

*Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности.*

# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

финансовая отчетность

## ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

*(В тысячах российских рублей)*

	2004 г.	2005 г.
<b>Чистые денежные средства от основной деятельности</b>	<b>551 400</b>	<b>(976 159)</b>
Чистая прибыль до доли меньшинства и налога на прибыль	245 057	366 869
Корректировки чистой прибыли	(17 272)	34 797
Изменение дебиторской задолженности	(83 288)	(4 103)
Изменение запасов	(426 560)	(2 928 891)
Изменение прочих активов	(79 803)	76 847
Изменение кредиторской задолженности	956 329	1 559 915
Изменение прочих пассивов	(3 502)	0
Выплаченные проценты	(4 250)	(33 544)
Налог на прибыль уплаченный	(35 311)	(48 049)
<b>Чистое поступление (использование) денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>(2 944)</b>	<b>(39 328)</b>
Дивиденды, выплаченные акционерам	(2 944)	(39 328)
<b>Чистое поступление (использование) денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	<b>(581 037)</b>	<b>995 902</b>
Приобретение основных средств	(73 642)	(467 510)
Поступления от реализации основных средств	1 980	13 644
Изменение дебиторской задолженности по авансам за оборудование	(5 210)	44 224
Приобретение, реализация долгосрочных инвестиций	(508 979)	(216 205)
Получение инвестиционных кредитов и займов	2 846	1 621 873
Возврат инвестиционных кредитов и займов	1 904	0
Выдача займов	(83 017)	(439 611)
Возврат займов	84 118	427 273
Полученные проценты	45	1 071
Доходы, полученные от участия в других организациях	(1 082)	11 143
<b>Влияние изменения обменного курса</b>	<b>916</b>	<b>(165)</b>
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(31 665)</b>	<b>(19 750)</b>
<b>Остатки денежных средств на начало периода</b>	<b>55 766</b>	<b>24 101</b>
<b>Остатки денежных средств на конец периода</b>	<b>24 101</b>	<b>4 351</b>

*Прилагаемые примечания представляют собой неотъемлемую часть настоящей финансовой отчетности.*

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

*(В тысячах российских рублей)*

**1. Основные направления деятельности**

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» 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 более 11,6% строительного рынка Санкт-Петербурга. В 2005 г. ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» построено зданий общей площадью 263 806 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 Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г.

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» имеет 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.

Акционерами Компании являются физические лица, граждане РФ. Основной офис расположен в Санкт-Петербурге по адресу: Богатырский проспект, д.2.

Среднесписочная численность работников Компании в 2005 году составляла 474 человека.



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

*(В тысячах российских рублей)*

**2. Принципы представления финансовой отчетности**

**Общие принципы**

Прилагаемая 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.

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 финансовая отчетность составлена на основании официальных учетных регистров с учетом поправок и перегруппировки некоторых статей согласно МСФО.

**Первое применение МСФО**

В 2003 году Компания впервые начала использовать МСФО для подготовки финансовой отчетности. В соответствии с МСФО (IFRS) 1 финансовая отчетность 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 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 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.

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 Компании «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 основными функциями ЛенСпецСМУ является функция инвестора и заказчика-застройщика. Компания осуществляет инвестирование и организует строительство и эксплуатацию типового жилья, практически не выполняя строительные работы по договору подряда.

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), а также путем заключения договора 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.

**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 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.

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

*(В тысячах российских рублей)*

**3. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

**Долгосрочные инвестиции**

Долгосрочные инвестиции состоят из долгосрочных векселей, инвестиций в акции других компаний, паев в гаражно-строительные кооперативы, 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.

**Основные средства**

Основные средства учитываются по стоимости приобретения с учетом резерва под обесценение.

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

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

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

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

**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 зарегистрировать 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 практиковал 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**По состоянию на 31 декабря 2005 года**

*(В тысячах российских рублей)*

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 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, 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

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

### 4. Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2005 года денежные средства и их эквиваленты состоят из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
<b>Денежные средства</b>	<b>15 470</b>	<b>3 251</b>
Денежные средства в кассе	562	822
Денежные средства на счетах в банках	14 908	2 429
<b>Денежные эквиваленты</b>	<b>8 631</b>	<b>1 100</b>
Депозитные сертификаты	5 011	
Прочие	3 620	1 100
<b>ИТОГО</b>	<b>24 101</b>	<b>4 351</b>

### 5. Финансовые активы (краткосрочные)

По состоянию на 31 декабря 2005 года краткосрочные финансовые активы включают в себя прочие статьи:

	2004 г.	2005 г.
<b>Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS)</b>	<b>279 806</b>	<b>15</b>
Прочие векселя (кроме векселей банков)	279 790	0
Прочие инвестиции	1	0
Прочие финансовые вложения	15	15
<b>Займы, выданные юридическим лицам</b>	<b>15 138</b>	<b>18 005</b>
Займы выданные аффилированным компаниям	15 105	16 507
Займы выданные прочим компаниям	33	1 498
<b>ИТОГО</b>	<b>294 944</b>	<b>18 020</b>

Прочие векселя на сумму **279 790** тыс. руб., которые представляли собой векселя физических и юридических лиц, выданные ЛенСпецСМУ в оплату квартир и паев в гаражно-строительных кооперативах, были погашены в 2005 году.

Займы, выданные юридическим лицам, включают в себя заём, выданный связанной компании Эталон-ЛенСпецСМУ (на сумму 16 507 тыс. руб.) и займы, выданные внешним компаниям.

# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

### 6. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2005 года дебиторская задолженность Компании состоит из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
<b>Дебиторская задолженность (краткосрочная):</b>	<b>591 400</b>	<b>1 144 457</b>
Дебиторская задолженность по основной деятельности	132 173	271 244
Дебиторская задолженность по основной деятельности	129 445	268 748
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	2 728	2 496
<b>Авансы выданные</b>	<b>105 475</b>	<b>105 348</b>
Авансы поставщикам по основной деятельности	61 251	105 348
Авансы под приобретение оборудования и капитальное строительство	44 224	
<b>Прочая дебиторская задолженность и предоплата</b>	<b>363 495</b>	<b>784 858</b>
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	363 495	784 858
Созданный резерв по дебиторской задолженности (-)	(9 743)	(16 993)
<b>Дебиторская задолженность (долгосрочная):</b>	<b>1 129 715</b>	<b>528 930</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>1 721 115</b>	<b>1 673 387</b>

Краткосрочная дебиторская задолженность имеет следующую структуру:

- Дебиторская задолженность по инвестиционным договорам – 271 244 тыс. руб.,
- Дебиторская задолженность по прочим договорам 890 206 тыс. руб.

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

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

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

Существенная доля дебиторской задолженности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» приходится на расчеты с аффилированными компаниями:

	2004 г.	2005 г.
<b>Дебиторская задолженность (краткосрочная)</b>	<b>15 774</b>	<b>108 588</b>
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>	<b>6 973</b>	<b>2 052</b>
ЗАО "СПб МФТЦ"	838	1 631
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	172	11
ООО "ОРГТЕХРЕМСТРОЙ"	0	47
ЗАО "Энергетическая компания "Теплогарант"	91	54
ОАО "СМУ "Электронстрой"	232	232
ЗАО "Завод стройматериалов "Эталон"	1 447	
ЗАО "Эталон-ПожСтандарт"	77	77
ЗАО "АКТИВ"	4 116	
<b>Авансы выданные</b>	<b>5 001</b>	<b>5 767</b>
ЗАО "Энергетическая компания "Теплогарант"	4 876	5 642
ЗАО "Эталон-ПожСтандарт"	125	125
<b>Прочая дебиторская задолженность и предоплата</b>	<b>1 665</b>	<b>100 769</b>
ЗАО "ЦУН"		79 097
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	454	90
ЗАО "СПб МФТЦ"		139
ЗАО "Энергетическая компания "Теплогарант"	1 004	18 680
ОАО "СМУ "Электронстрой"	58	365
ЗАО "АКТИВ"	149	2 398
<b>Задолженность других организаций по выплате дивидендов</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>
ЗАО "СПб МФТЦ"	2 135	0
<b>Дебиторская задолженность (долгосрочная)</b>	<b>1 129 715</b>	<b>458 818</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность и предоплата</b>	<b>1 129 715</b>	<b>458 818</b>
ЗАО "СПб МФТЦ"	1 129 715	458 818
ЗАО "Эталон-ПожСтандарт"	0	
<b>ИТОГО</b>	<b>1 145 489</b>	<b>567 406</b>

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 458 818 тыс. руб. представляет собой расчеты с ЗАО "СПб МФТЦ" за строительство объектов «Биржевая линия», «Морской фасада» и «Морской каскада» и т.д.

НДС и налоги к возврату составляют 13 088 тыс. руб.:

	2004 г.	2005 г.
НДС	13 265	13 088
Налоги к возврату (кроме НДС)	1 601	
<b>ИТОГО</b>	<b>14 866</b>	<b>13 088</b>



# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

### 7. Товарно-материальные ценности

По состоянию на 31 декабря товарно-материальные ценности Компании включают в себя следующие статьи:

	2004 г.	2005 г.
<b>Запасы сырья и материалов</b>	<b>20 974</b>	<b>20 690</b>
<b>Строительство</b>	<b>10 183</b>	<b>8 936</b>
Металлолом	121	121
Металлопрокат (арматура, уголки метал., балки метал. и пр.)	120	151
Доски, ДСП	150	113
Спец. одежда	54	73
Инструменты	1 343	0
Инвентарь и хоз. принадлежности	6 336	6 454
Цемент	1 942	1 907
Песок	107	107
Бетон и железобетонные изделия	10	10
<b>Прочее</b>	<b>5 287</b>	<b>6 626</b>
<b>Топливо</b>	<b>1 300</b>	<b>991</b>
<b>Тара и тарные материалы</b>	<b>1 179</b>	<b>1 130</b>
<b>Запасные части</b>	<b>2 612</b>	<b>2 594</b>
<b>Прочие запасы</b>	<b>413</b>	<b>413</b>
<b>Запасы готовой продукции и товаров для перепродажи</b>	<b>458 119</b>	<b>1 060 979</b>
Квартиры вторичного рынка	10 387	16 445
Собственные квартиры	332 573	809 533
Встроенные помещения (нежилые)	111 081	231 169
Прочие	4 078	3 832
<b>Незавершенное производство</b>	<b>2 370 181</b>	<b>4 699 895</b>
Квартиры и встроенные помещения	2 370 181	3 863 630
Гаражи	0	836 265
<b>ИТОГО</b>	<b>2 849 274</b>	<b>5 781 564</b>

В то время, как структура и стоимостное значение запасов сырья и материалов в 2005 году сохраняется на уровне 2004 года, существенно увеличилось собственных квартир, продаваемых 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 более чем двукратное увеличение объемов строительства.

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

Объекты незавершенного производства на общую сумму **3 863 630** тыс. руб. расположены по следующим адресам:

	2004 г.	2005 г.
Ланской квартал	17 920	17 920
Живой родник (1,2,3 очередь, объекты инфраструктуры)	369 052	31 995
Гражданка-Сити	0	395 575
В.О. Биржевая линия, 12	683 427	1 025 365
Объекты инфраструктуры	66 968	95 803
Дом в Озерках	0	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	5 370
Жил.комп. "Южный"	0	88 597
Новое созвездие	0	147 217
Прочие	113 988	271 928
<b>ИТОГО</b>	<b>2 370 181</b>	<b>3 863 630</b>

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 809 533 тыс. руб., включены в состав запасов готовой продукции и товаров для перепродажи.

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 8. Прочие оборотные активы

	2004 г.	2005 г.
Прочие оборотные активы	83 220	6 375
Расходы будущих периодов	12 446	9 597
<b>ИТОГО прочие оборотные активы</b>	<b>95 666</b>	<b>15 972</b>

Расходы будущих периодов в составе прочих оборотных активов имеют следующую структуру:

	2004 г.	2005 г.
<b>Расходы будущих периодов</b>	<b>12 446</b>	<b>9 597</b>
<b>Расходы будущих периодов как предоплаты</b>	<b>12 224</b>	<b>9 597</b>
Подписка	135	134
Страхование	10	1 074
Подготовка кадров	265	265
Лицензии		27
Прочие	11 814	8 097
<b>Прочие расходы будущих периодов</b>	<b>222</b>	<b>0</b>

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 9. Основные средства, нематериальные активы и объекты незавершенного капитального строительства

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

	<b>ИТОГО</b>	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Приборы и установки	Прочие ОС	Незавершенное строительство
<b>Стоимость на 31.12.2004</b>	<b>63 647</b>		<b>39 592</b>	<b>6 328</b>	<b>4 029</b>	<b>6 403</b>	<b>6 014</b>	<b>1 281</b>
<b>Итого, по дебету</b>	<b>6 524 026</b>	<b>443 733</b>	<b>688</b>	<b>76 145</b>	<b>10 429</b>	<b>11 832</b>	<b>214</b>	<b>5 980 985</b>
Ввод в эксплуатацию	449 860	428 365	280	6 687	2 569	11 745	214	
Строительство хозяйственным способом	5 044 259							5 044 259
Приобретение активов	467 307							467 307
Прочие дебетовые обороты	562 600	15 368	408	69 458	7 860	87		469 419
<b>Итого, по кредиту</b>	<b>6 012 123</b>		<b>6 761</b>	<b>10 532</b>	<b>11 253</b>	<b>2 441</b>	<b>764</b>	<b>5 980 372</b>
<b>Стоимость на 31.12.2005</b>	<b>575 550</b>	<b>443 733</b>	<b>33 519</b>	<b>71 941</b>	<b>3 205</b>	<b>15 794</b>	<b>5 464</b>	<b>1 894</b>
<b>Накопленная амортизация на 31.12.2004</b>	<b>9 089</b>		<b>1 077</b>	<b>3 996</b>	<b>59</b>	<b>838</b>	<b>3 119</b>	
<b>Итого, по кредиту</b>	<b>69 216</b>		<b>334</b>	<b>57 788</b>	<b>2 693</b>	<b>8 401</b>		
Начисленная амортизация	11 046		334	3 737		6 975		
Прочие кредитовые обороты	58 170			54 051	2 693	1 426		
<b>Итого, по дебету</b>	<b>1 195</b>		<b>1 195</b>					
<b>Накопленная амортизация на 31.12.2005</b>	<b>77 110</b>		<b>216</b>	<b>61 784</b>	<b>2 752</b>	<b>9 239</b>	<b>3 119</b>	
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2004</b>	<b>54 558</b>		<b>38 515</b>	<b>2 332</b>	<b>3 970</b>	<b>5 565</b>	<b>2 895</b>	<b>1 281</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2005</b>	<b>498 440</b>	<b>443 733</b>	<b>33 303</b>	<b>10 157</b>	<b>453</b>	<b>6 555</b>	<b>2 345</b>	<b>1 894</b>

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

*(В тысячах российских рублей)*

**9. Основные средства, нематериальные активы и объекты незавершенного капитального строительства (продолжение)**

Остаточная стоимость основных средств Компании составляют **498 440** тыс. руб.

В 2005 году ЗАО ССМО «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 - **443 733** тыс. руб.

Для приобретения участков ЗАО ССМО «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 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 **3 861 048** тыс. руб.

Нематериальные активы компании составляют **542** тыс. руб. и включают в себя лицензии на производство различных строительных работ. Обесценение лицензий не производилось.

# Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

### 10. Финансовые активы (долгосрочные)

По состоянию на 31 декабря 2005 года долгосрочные финансовые активы представлены долгосрочными инвестициями:

	2004 г.	2005 г.
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	<b>951 673</b>	<b>378 758</b>
Долгосрочные инвестиции	366 807	366 913
Финансовые вложения в наличии для продажи (AFS)	582 224	7
Займы, выданные юридическим лицам	2 642	11 838

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

	2005 г.
<b>Долгосрочные инвестиции</b>	
ЗАО "СПб МФТЦ"	2 617
ЗАО "ЦУН"	40
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	3
ЗАО "ЛСО"	3
ООО "ОРГТЕХРЕМСТРОЙ"	2
ОАО "СМУ "Электронстрой"	1 722
ЗАО "Завод стройматериалов "Эталон"	75
ЗАО "Эталон-ПожСтандарт"	20
ЗАО "АКТИВ"	362 431
<b>ИТОГО</b>	<b>366 913</b>

Изменение структуры и состава долгосрочных финансовых вложений в 2005 г. по сравнению с 2004 г. связано с реклассификацией инвестиций ЗАО ССМО «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
<b>ИТОГО</b>	<b>836 265</b>

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, Компания 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.

## Оригинал на русском языке

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

*(В тысячах российских рублей)*

Таким образом, размер инвестиции ЗАО ССМО «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 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на сумму 11 838 тыс. руб. включают в себя заём, выданный ЗАО «Русская сказка» - 9 022 тыс. руб., а также займы, выданные аффилированным компаниям на сумму 2 816 тыс. руб.

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 11. Обязательства

	2004 г.	2005 г.
<b>Краткосрочные обязательства, в т.ч.</b>	<b>2 745 789</b>	<b>4 521 645</b>
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	624 852	812 816
Кредиторская задолженность, оформленная векселями	8 836	
Авансы полученные	197 013	0
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.	47 909	1 199 016
Доходы будущих периодов	1 867 179	2 509 813
<b>Долгосрочные обязательства по целевому финансированию</b>	<b>2 977 499</b>	<b>2 810 970</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>5 723 288</b>	<b>7 332 615</b>

Краткосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в размере 812 816 тыс.руб. включает в себя расчеты по строительно-монтажным работам с аффилированными компаниями (на сумму 124 844 тыс. руб.), расчеты со Санкт-Петербургской строительной корпорацией «Возрождение» на сумму 102 920 тыс.руб., с компанией «Новатор» (строительно-монтажные работы по объектам «Ланской квартал», «Живой родник» и пр.) на сумму 111 031 тыс. руб., а также прочие расчеты по производству строительно-монтажных и других работ и услуг, связанных со строительством жилых и нежилых объектов, на сумму 474 021 тыс. руб.

	2004 г.	2005 г.
<b>Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.</b>	<b>47 909</b>	<b>1 199 016</b>
Задолженность по расчетам с персоналом и сопутствующие обязательства	5 349	10 756
Краткосрочная задолженность по налогам к уплате	32 032	77 511
Дивиденды к уплате	56	728
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	10 472	1 110 021

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 1 110 021 тыс. руб. включает в себя расчеты с аффилированной компанией ЗАО «ЦУН» в сумме 936 595 тыс. руб.

В 2005 году ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» перешло на новую схему реализации построенного жилья и нежилых помещений – путем заключения договоров предварительной купли-продажи. В соответствии с новой схемой ЗАО «ЦУН» осуществляет поиск и привлечение потенциальных покупателей, а также от имени и за счет ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» заключает договоры предварительной купли продажи (ПКП).

Средства, полученные ЗАО «ЦУН» от покупателей будущих квартир по договорам ПКП составляют кредиторскую задолженность ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Задолженность погашается по мере строительства жилья и передачи его собственникам.

	Кредиторская задолженность, всего, в т.ч.	Кредиторская задолженность (краткосрочная), в т.ч.			Целевое финансирование
		Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	Авансы полученные	Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	
ЗАО "СПб МФТЦ"	213 825	37 879			175 946
ЗАО "ЦУН"	936 595			936 595	
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	85 481	85 481			
ЗАО "ЛСО"	41	41			
ООО "ОРГТЕХРЕМСТРОЙ"	585	585			
ЗАО "Энергетическая компания "Теплогарант"	18 649				18 649
ОАО "СМУ "Электронстрой"	155	155			
ЗАО "АКТИВ"	2 431	703	1 728		
<b>ИТОГО</b>	<b>1 257 762</b>	<b>124 844</b>	<b>1 728</b>	<b>936 595</b>	<b>194 595</b>



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

*(В тысячах российских рублей)*

**11. Обязательства (продолжение)**

В состав долгосрочных обязательств по целевому финансированию включены расчеты с ЗАО «СПб МФТЦ», выступающего в качестве дольщика по объектам строительства Компании на сумму 175 946 тыс. руб., а также расчеты с ЗАО «Теплогарант»

Наряду с договорами предварительной купли-продажи в Компании действует схема реализации жилья по договорам долевого участия.

Средства, полученные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» от дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ), по состоянию на 31 декабря 2005 года, составляют **5 320 783** тыс. руб.

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 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» у подрядных организаций в соответствии с актами принятых работ и НДС по соответствующей ставке. В 2005 году ставка НДС составила 18%.

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

	2004 г.	2005 г.
Доходы будущих периодов	1 867 179	2 509 813
Долгосрочные обязательства по целевому финансированию	2 977 499	2 810 970
<b>ИТОГО средства дольщиков по договорам ДДУ</b>	<b>4 844 678</b>	<b>5 320 783</b>

Списание доходов будущих периодов и долгосрочных обязательств по целевому финансированию на финансовый результат происходит по мере сдачи объекта государственной комиссии и оформления прав собственности дольщиков.

Увеличение средств дольщиков, привлеченных в 2005 году по сравнению с 2004 г. связано с увеличением объема строительства в 2005 г. Также в этом году был существенно увеличен объем строительно-монтажных работ и соответствующего НДС (2 509 813 тыс. руб. в 2005 г. по сравнению с 1 867 179 тыс. руб. в 2004 году).

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

*(В тысячах российских рублей)*

#### 12. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль Компании состоят из следующих позиций:

	2004 г.	2005 г.
Текущий налог на прибыль	(52 916)	(97 290)
Отложенный налог на прибыль	1 099	(7 928)
<b>ИТОГО налог на прибыль</b>	<b>(51 817)</b>	<b>(105 218)</b>

Компания представляет в государственные налоговые органы налоговые декларации по различным налогам, в том числе по налогу на прибыль. 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.
<b>Чистые отложенные налоговые требования</b>	<b>26 540</b>	<b>16 212</b>	<b>42 752</b>
Финансовые вложения	395	0	395
Дебиторская задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам	9 277	(6 016)	3 261
Запасы		16 758	16 758
Расходы будущих периодов	6 352	6 311	12 663
Основные средства и незавершенное строительство	2 297	119	2 416
Нематериальные активы	0	95	95
Кредиторская задолженность	0	0	0
Кредиты и займы, полученные	0	256	256
Прочие	8 219	(1 311)	6 908
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>1 310</b>	<b>24 140</b>	<b>25 450</b>
Денежные средства и их эквиваленты	395		395
Дебиторская задолженность, за минусом резерва по сомнительным долгам		9 250	9 250
Запасы		15 645	15 645
Кредиторская задолженность	401		401
Прочие	514	(755)	(241)
<b>ИТОГО, чистых отложенных требований/ (обязательств)</b>	<b>25 230</b>	<b>(7 928)</b>	<b>17 302</b>

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 13. Кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2005 года кредиты представлены следующим образом:

	Кредиты полученные, всего	Инвестиционные	Овердрафты
Остаток на начало периода (основной долг), переходящий	2 331	2 331	0
<b>Остаток на начало периода (основной долг)</b>	<b>2 331</b>	<b>2 331</b>	<b>0</b>
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
<b>Остаток на конец периода (основной долг)</b>	<b>540 862</b>	<b>540 862</b>	<b>0</b>
Остаток на начало периода (проценты), переходящий	69	69	0
<b>Остаток на начало периода (проценты)</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>
Отнесено на расходы (проценты)	33 504	32 764	740
Уплачено (проценты)	33 544	32 804	740
<b>Остаток на конец периода (проценты)</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>0</b>
<b>Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)</b>	<b>540 862</b>	<b>540 862</b>	
Сумма на конец периода, рубль	10 594	10 594	
Сумма на конец периода, доллары США	530 268	530 268	
<b>Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода</b>	<b>540 862</b>	<b>540 862</b>	
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	
<b>Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	29	29	

Краткосрочный кредит ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» представлен кредитом Банка Санкт-Петербург и БалтОнэксимБанка.

Долгосрочные кредиты представлены валютной кредитной линией Сбербанка РФ на сумму 318 130 тыс. руб., кредитом Банка Санкт-Петербург на сумму 212 138 тыс. руб. и кредитом БалтОнэксимБанка на 705 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».

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 14. Доходы

	2004 г.	2005 г.
<b>Выручка от реализации</b>	<b>5 965 260</b>	<b>3 525 767</b>
<b>Строительство</b>	<b>5 963 898</b>	<b>3 525 767</b>
Функции заказчика	5 771 642	3 084 342
Сдача объектов строительства (жилые дома)	0	261 668
Квартиры вторичного рынка	4 443	2 038
Собственные квартиры	70 458	99 623
Встроенные помещения (нежилые)	7 677	846
Строительно-монтажные работы (СМР)	10 069	23 364
Прочая реализация	99 609	53 886
<b>Прочая продукция, товары, услуги</b>	<b>1 362</b>	<b>0</b>

#### 15. Себестоимость реализованной продукции

	2004 г.	2005 г.
<b>Себестоимость реализованной продукции</b>	<b>5 678 421</b>	<b>3 240 458</b>
Сдача объектов строительства (жилые дома)	5 537 473	3 103 153
Материалы по внутренней отделке	14 135	14 000
Инструменты	722	700
Инвентарь и хоз. принадлежности	14 199	12 723
Стройматериалы и материалы по внутренней отделке	1 678	1 700
Энергия (электроэнергия и тепло)	1 316	994
Вода	296	428
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	25 991	20 143
Амортизация	6 414	1 265
Товары для перепродажи, списанные на себестоимость	72 031	79 308
Прочие расходы,	4 166	6 044

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.
<b>Выручка от реализации</b>	<b>14</b>	5 965 260	3 525 767
<b>Себестоимость реализованной продукции</b>	<b>15</b>	(5 678 421)	(3 240 458)
<b>Валовая прибыль</b>		286 839	285 309

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

## Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

#### 16. Коммерческие и административные расходы

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

	2004 г.	2005 г.
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>117 949</b>	<b>36 204</b>
Реклама и маркетинг	117 553	35 889
Прочие	396	315
<b>Общие и административные расходы</b>	<b>31 796</b>	<b>35 320</b>
Зарплата и прочие выплаты персоналу	19 454	20 502
Расходы на канцелярию и полиграфию	101	60
Расходы на материал	154	
Командировочные расходы	50	193
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	6 964	12 233
Информационные услуги (подписка, спутниковое ТВ и прочее)	47	58
Расходы на страхование	285	765
Услуги связи	1 037	316
Транспорт	1 331	1 017
Обслуживание офисной и компьютерной техники	980	1
Услуги охраны	195	96
Представительские расходы	5	3
Прочие	1 193	76
<b>ИТОГО коммерческие и административные расходы</b>	<b>149 745</b>	<b>71 524</b>

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

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

Примечания к финансовой отчетности

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

(В тысячах российских рублей)

### 17. Прочие операционные доходы, расходы

	2004 г.	2005 г.
<b>Прочие операционные доходы/ расходы (сальдо)</b>	<b>118 741</b>	<b>185 840</b>
Доходы/ расходы от реализации активов	29 865	15 254
<i>От реализации основных средств и объектов незавершенного строительства</i>	774	1 456
<i>От реализации финансовых активов</i>	28 986	13 882
<i>От реализации материально-производственных запасов</i>	105	(84)
Восстановление/ создание резервов	(3 320)	(7 249)
<i>Резервы по сомнительным долгам</i>	(3 320)	(7 249)
<i>Резервы под обесценение запасов</i>	0	0
Доходы от участия в других организациях	1 053	9 008
Услуги социального характера	(1 809)	(2 662)
Штрафы, пени, неустойки	(171)	651
Судебные издержки		(1)
Расходы, связанные с ликвидацией и списанием активов	(1 507)	(1 870)
Доходы/ расходы от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	(4 752)	(2 247)
Доходы/ расходы от переоценки иностранной валюты	916	(16 544)
Прочие	98 466	191 500

Прочие доходы на сумму 191 500 тыс. руб. возникли вследствие списания в отчет о прибылях и убытках не использованных резервов на предстоящее строительство.

## Оригинал на русском языке

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

(В тысячах российских рублей)

#### 18. Операции со связанными сторонами

Компания ведет производственные операции со своими дочерними и зависимыми компаниями, к которым относятся следующие дочерние компании:

Доля ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»	
ЗАО "СПб МФТЦ"	71%
ОАО "СМУ "Электронстрой"	88%
ЗАО "АКТИВ"	100%
ЗАО "ЮрСтрой"	50,05%
ЗАО "ЦУН"	40%
<b>ИТОГО</b>	

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

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

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

Доля ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»	
ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	25%
ЗАО "Завод стройматериалов "Эталон"	25%
ЗАО "РПС - АРТ-АС"	25%

#### 19. События после отчетной даты

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