

оригинал на русском языке

ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

индивидуальная финансовая отчетность

*За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008 года,
с заключением независимых аудиторов*

СОДЕРЖАНИЕ

Индивидуальная финансовая отчетность ЗАО "ЛенСпецСМУ"

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Индивидуальный бухгалтерский баланс	4
Индивидуальный отчет о прибылях и убытках.....	5
Индивидуальный отчет об изменениях в собственном капитале.....	6
Индивидуальный отчет о движении денежных средств	7

Примечания к индивидуальной финансовой отчетности

1. Основные направления деятельности.....	8
2. Принципы представления индивидуальной финансовой отчетности	8
3. Основные принципы учетной политики.....	10
4. Изменение вступительных данных	13
5. Основные средства	15
6. Нематериальные активы	16
7. Инвестиционная собственность.....	16
8. Финансовые вложения (долгосрочные).....	16
9. Дебиторская задолженность.....	17
10. Налоги на прибыль.....	18
11. Товарно-материальные запасы	19
12. Финансовые вложения (краткосрочные)	20
13. Денежные средства и их эквиваленты	20
14. Прочие оборотные активы	20
15. Кредиты и займы	21
16. Обязательства.....	22
17. Акционерный капитал	23
18. Выручка от реализации.....	24
19. Себестоимость реализованной продукции.....	24
20. Коммерческие и административные расходы	24
21. Прочие операционные доходы, расходы	25
22. Чистые финансовые доходы	25
23. Операции со связанными сторонами.....	25
24. Управление финансовыми рисками.....	26
25. Управление отраслевыми рисками.....	29
26. Условные факты хозяйственной деятельности.....	29
27. События после отчетной даты.....	30



Заключение независимого аудитора

Аktionерам ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

Нами проведен аудит прилагаемой индивидуальной финансовой отчетности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», которая включает индивидуальный бухгалтерский баланс на 31 декабря 2008 года и индивидуальные отчет о прибылях и убытках, отчет об изменениях в собственном капитале и отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на эту дату и описание существенных положений учетной политики и другие пояснения.

Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной индивидуальной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности. Ответственность включает разработку, организацию и функционирование внутреннего контроля, который обеспечивает подготовку и достоверное представление индивидуальной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате мошенничества или ошибок; выбор и применение соответствующей учетной политики; определение разумных оценочных значений.

Ответственность аудитора

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая индивидуальная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на 31 декабря 2008 года, а также результаты её деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
29 мая 2009



Д.М. Винокуров

Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»
Индивидуальный баланс на 31 декабря 2008

	Примечания	31 декабря 2008 г. Рубли'000	31 декабря 2007 г. Пересмотренный Рубли'000	31 декабря 2007 г. Рубли'000
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	5	213 961	240 929	1 589 519
Нематериальные активы	6	1 187	1 932	1 932
Инвестиционная собственность	7	241	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	8	2 309 441	667 739	756 232
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	9	951 972	199 617	199 617
		3 476 802	1 110 217	2 547 300
Оборотные активы				
Запасы	11	24 958 894	13 692 886	12 568 699
Финансовые вложения	12	2 555 293	261 036	261 036
Дебиторская задолженность и авансы	9	2 839 053	2 789 123	2 789 123
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		138 920	123 865	123 865
Прочие оборотные активы	14	1 331	70 751	70 751
Денежные средства и их эквиваленты	13	21 746	9 385	9 385
		30 515 237	16 947 046	15 822 859
Итого активы		33 992 039	18 057 263	18 370 159
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал и резервы				
Акционерный капитал	17	1 237	1 237	1 237
Резерв по переоценке		-	-	67 254
Нераспределенная прибыль		2 493 479	1 623 411	1 705 478
		2 494 716	1 624 648	1 773 969
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные кредиты и займы полученные	15	2 413 941	2 618 334	2 618 334
Авансы полученные по основной деятельности	16	-	323 150	323 150
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	16	229 390	-	-
Отложенные налоговые обязательства	10	131 235	7 609	54 762
		2 774 566	2 949 093	2 996 246
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы полученные	15	3 147 406	1 792 988	1 792 988
Авансы полученные по основной деятельности	16	18 468 583	8 912 672	8 912 672
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	16	7 106 768	2 777 862	2 894 284
		28 722 757	13 483 522	13 599 944
Итого капитал и обязательства		33 992 039	18 057 263	18 370 159

Настоящий бухгалтерский баланс должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8-30, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатъева Л. М.

29 мая 2009 года



Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2008

	Примечания	2008 год Рубли'000	2007 год Рубли'000 пересмотренный	2007 год Рубли'000
Выручка	18	9 531 750	6 478 668	6 478 668
Себестоимость продаж	19	(6 776 425)	(4 392 440)	(4 242 981)
Валовая прибыль		2 755 325	2 086 228	2 235 687
Коммерческие расходы	20	(69 558)	(62 413)	(209 785)
Общехозяйственные и административные расходы	20	(376 998)	(301 045)	(301 391)
Налоги, кроме налога на прибыль		(37 111)	(48 235)	(48 235)
Прочие операционные доходы/(расходы)	21	74 984	(156 068)	(77 603)
Операционная прибыль		2 346 642	1 518 467	1 598 673
Чистые финансовые расходы	22	(1 187 702)	(140 873)	(140 844)
Прибыль до налогов на прибыль		1 158 940	1 377 594	1 457 829
Налог на прибыль	10	(288 872)	(356 428)	(375 684)
Чистая прибыль		870 068	1 021 166	1 082 145
Базовая и разводненная прибыль на акцию		870,07	1 021,17	1 082,15

Настоящий отчет о прибылях и убытках должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–30, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

29 мая 2009 года



Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет об изменении капитала за год, закончившийся 31 декабря 2008

	Акционерный капитал	Резерв по переоценке инвестиций, имеющихся в наличии для продажи	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	'000 Руб.	'000 Руб.	'000 Руб.	'000 Руб.
Остаток на 31 декабря 2006 года	1 237	-	939 333	940 570
Корректировка входящего сальдо (Примечание 4)			(21 088)	(21 088)
Пересмотренный остаток на 31 декабря 2006 года	1 237	-	918 245	919 482
Чистая прибыль за период	-	-	1 082 145	1 082 145
Дивиденды	-	-	(316 000)	(316 000)
Резерв по переоценке	-	67 254	-	67 254
Остаток на 31 декабря 2007 года	1 237	67 254	1 705 478	1 773 969
Корректировка входящего сальдо (Примечание 4)	-	(67 254)	(82 067)	(149 321)
Пересмотренный остаток на 31 декабря 2007 года	1 237	-	1 623 411	1 624 648
Чистая прибыль за период	-	-	870 068	870 068
Остаток на 31 декабря 2008 года	1 237	-	2 493 479	2 494 716

Настоящий отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8–30, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатъева Л. М.

29 мая 2009 года



Оригинал на русском языке

Компания ССМО «ЛенСпецСМУ»

Индивидуальный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2008

	2008 год Рубли'000	2007 год Рубль'000 Пересмотренный	2007 год Рубль'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения:	1 158 940	1 377 595	1 457 829
Корректировки:	1 243 509	(17 314)	16 793
Амортизация	7 319	3 855	2 115
Прибыль от реализации финансовых активов (Прибыль)/убыток от курсовых разниц	(64 897)	(38 123)	(42 148)
Процентные расходы	955 372	(176 698)	(176 727)
Процентные доходы	549 385	304 725	304 725
Доходы от участия в капитале зависимых компаний	(43 908)	(29 929)	(29 929)
Резерв по сомнительным долгам	(19 483)	(68 316)	(68 316)
Резерв под обесценение материалов	25 238	(22 339)	(22 339)
Резерв под обесценение финансовых вложений	3 730	8 296	8 296
Резерв под текущие судебные разбирательства	(81)	(1 450)	(1 450)
Резерв под обесценение финансовых вложений	380	-	-
Прочие доходы и расходы	(169 546)	2 665	42 566
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала	2 402 449	1 360 281	1 474 622
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности и авансов	567 520	(1 211 962)	(824 560)
Увеличение запасов	(11 271 954)	(5 915 340)	(6 049 884)
Увеличение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности	10 818 156	3 931 072	3 930 031
Изменение прочих активов и обязательств	69 420	20 777	20 421
Денежные средства от операционной деятельности	2 585 591	(1 815 172)	(1 449 370)
Уплаченный налог на прибыль	(180 281)	(481 934)	(481 934)
Чистые денежные средства полученные от / (использованные в) операционной деятельности	2 405 310	(2 297 106)	(1 931 304)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(89 702)	(1 193 972)	(997 563)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов	603	1 220	1 220
(Приобретение) / продажа ценных бумаг и иных финансовых вложений	(1 346 242)	369 666	(660 701)
(Открытие) / закрытие депозитов	(978 200)	(20 165)	(20 291)
Доход от участия в других организациях	19 514	68 316	68 316
Взносы в уставной капитал	(9 000)	(237 569)	-
Займы выданные	(354 534)	(222 817)	(209 547)
Возврат займов выданных	118 795	41 976	40 701
Проценты полученные	28 747	28 288	26 477
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(2 610 019)	(1 165 057)	(1 751 388)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Получение кредитов и займов	6 731 266	6 697 752	6 697 752
Погашение полученных кредитов и займов	(5 973 519)	(2 721 622)	(2 508 263)
Проценты уплаченные	(582 051)	(214 056)	(213 609)
Дивиденды уплаченные	-	(289 604)	(289 604)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	175 696	3 472 470	3 686 276
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	41 374	(6 723)	-
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	12 361	3 584	3 584
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	9 385	5 801	5 801
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	21 746	9 385	9 385

Настоящий отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 8-30, которые являются составной частью индивидуальной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатъева Л. М.

29 мая 2009 года



Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

1. Основные направления деятельности

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

В настоящий момент доля строительного рынка, приходящаяся на объекты, возводимые Компанией, составляет 11,6% строительного рынка Санкт - Петербурга. В 2008г. ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» построено зданий общей площадью 371 357,1 кв.м.

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

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

ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» 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,

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

Среднесписочная численность работников Компании в 2008 году составляла 214 человек.

2. Принципы представления индивидуальной финансовой отчетности

Общие принципы

Заявление о соответствии

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

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

Применение новых и пересмотренных Стандартов

В отчетном периоде Компания применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2008 г.

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

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

Стандарт/Интерпретация	Дата вступления в силу
МСФО 8 «Операционные сегменты»	1 января 2009 г.
МСФО 23 (поправка) «Затраты по займам»	1 января 2009 г.
МСФО 1 (пересмотрено в 2007 г.) «Представление финансовой отчетности»	1 сентября 2009 г.
МСФО 3 (новая редакция) «Объединение бизнеса» и МСБУ 27 (новая редакция) «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»	1 июля 2009 г.
МСФО 1 (поправка) «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности» и МСБУ 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»	1 января 2009 г.
МСБУ 32 (поправка) «Финансовые инструменты: представление информации» и МСБУ 1 (поправка) «Представление финансовой отчетности – финансовые инструменты с правом погашения и обязательства, возникающие при ликвидации»	1 января 2009 г.
МСБУ 39 (поправка) «Финансовые инструменты: признание и оценка – статьи, подлежащие хеджированию»	1 июля 2009 г.
ПКИ (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов»	1 июля 2008 г.
ПКИ (IFRIC) 16 «Хеджирование чистых инвестиций в иностранное подразделение»	1 октября 2008 г.
ПКИ (IFRIC) 15 «Договоры на строительство объектов недвижимости»	1 января 2009 г.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
По состоянию на 31 декабря 2008 года**

(В тысячах российских рублей)

Принцип постоянно действующего субъекта

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

Использование оценочных значений

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

3. Основные принципы учетной политики

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты 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.

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. До этого момента незаконченное строительство жилья 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.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

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 паи в гаражно-строительные кооперативы, 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.

Основные средства

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

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, авансы полученные

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 практиковал новую схему привлечения финансирования на жилое строительство – заключение договор предварительной купли продажи. По договорам, заключенным до 1.04.2005 года действовала старая схема – ДДУ.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

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

Нематериальные активы

Лицензии

Стоимость лицензий представляет собой затраты на приобретенные лицензии или выплаты государству за получение лицензий. При начислении амортизации лицензий используется линейный метод с использованием ожидаемого срока полезного использования с даты начала операций на территории действия лицензии. После первоначального признания лицензии отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Программное обеспечение

Программное обеспечение капитализируется на основе затрат на его приобретение и введение в эксплуатацию определенного программного обеспечения, затем отражается за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Компанией, отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы

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

Срок полезного использования и амортизация нематериальных активов

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

Отложенное налогообложение

Отложенные налоги рассчитываются с использованием метода "балансовых обязательств", который строится на концепции временных разниц. Временные разницы - это разницы между учетной стоимостью активов и обязательств, отраженной в 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.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

Займы и кредиты

Кредиты и займы первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке и в дальнейшем учитываются по амортизированной стоимости с применением эффективной процентной ставки. Затраты по процентам, связанные со строительством и приобретением квалифицируемого актива учитываются в составе стоимости квалифицированного актива.

Акционерный капитал

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

Дивиденды по обыкновенным акциям признаются в 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 индивидуальной финансовой отчетности только при возникновении обстоятельств, при которых могут потребоваться средства для урегулирования обязательства, размеры которого могут быть оценены с достаточной степенью достоверности. Непредвиденный доход не отражается в индивидуальной 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 индивидуальной финансовой отчетности в развернутом виде за вычетом НДС.

Финансовые доходы и расходы

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

Выплаты работникам

Пенсионное обеспечение

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

Выплаты по прекращению трудовой деятельности

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

4. Изменение вступительных данных

Руководство Компании приняло решение о корректировке входящего баланса на 1 января 2008 года в связи с изменением решения о продаже дочерней компании ООО «Каменка», принятого ранее, а также

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

исправлением ошибок, обнаруженных в отчетности прошлых периодов.

При составлении отчетности за 2007 год инвестиция в ООО «Каменка» была отражена по справедливой стоимости с переоценкой через капитал в составе долгосрочных финансовых вложений. В результате отказа от решения о продаже данной компании и признания инвестиции в ООО «Каменка» по себестоимости приобретения, были внесены изменения в следующие показатели:

- долгосрочные финансовые вложения уменьшились на 88 493 тыс. руб.;
- резерв по переоценке уменьшился на сумму 67 254 тыс. руб.;
- отложенные налоговые обязательства уменьшились на 21 239 тыс. руб.

В результате списания капитализированных расходов по строительству объектов электросетей, присоединенным к проданным жилым домам:

- стоимость запасов Компании уменьшилась по состоянию на 31 декабря 2006 года на 27 747 тыс. рублей, на 31 декабря 2007 года на 111 316 тыс. рублей;
- чистая прибыль (без учета влияния отложенного налогообложения) уменьшилась за 2006 год на 27 747 тыс. рублей, за 2007 год на 80 228 тыс. рублей;
- сумма резерва, начисленного на 31 декабря 2007 года уменьшилась на 3 341 тыс. рублей;
- налоговые последствия исправления указанной ошибки привели к уменьшению чистого отложенного налогового обязательства по налогу на прибыль Компании на 31 декабря 2006 года на 6 659 тыс. рублей, на 31 декабря 2007 года на 25 914 тыс. рублей.

В результате отражения операции по уступке доли участия Компании в строительстве объекта «Смольный квартал» на 31 декабря 2007 года, стоимость запасов и торговой кредиторской задолженности Компании уменьшилась на 113 081 тыс. рублей.

В результате реклассификации земельных участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства в состав запасов, стоимость основных средств уменьшилась на 1 348 590 тыс. рублей.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

5. Основные средства

Движение по счетам основных средств в течение 2008 года выглядит следующим образом:

	ИТОГО	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие ОС	Незавершенное строительство
Стоимость на 31.12.2007	1 668 318	1 370 726	201 488	78 123	65	17 916	-
Пересмотренная на 31.12.2007	319 728	22 136	201 488	78 123	65	17 916	-
Поступление	173 875	11 207	40 165	121 639	-	864	-
Выбытие	(177 245)	-	(7 769)	(160 565)	(6)	(8 905)	-
Стоимость на 31.12.2008	316 358	33 343	233 884	39 197	59	9 875	-
Накопленная амортизация на 31.12.2007	(78 799)	-	(34 434)	(29 523)	(65)	(14 777)	-
Начисленная амортизация за период	(48 291)	-	(41 710)	(4 280)	-	(2 301)	-
Амортизация по выбывшим ОС	24 693	-	6 830	9 267	6	8 590	-
Накопленная амортизация на 31.12.2008	(102 397)	-	(69 314)	(24 536)	(59)	(8 488)	-
Остаточная стоимость на 31.12.2007	1 589 519	1 370 726	167 054	48 600	-	3 139	-
Пересмотренная остаточная стоимость на 31.12.2007	240 929	22 136	167 054	48 600	-	3 139	-
Остаточная стоимость на 31.12.2008	213 961	33 343	164 570	14 661	-	1 387	-
Стоимость на 31.12.2006	586 905	443 733	20 326	97 876	66	24 903	1
Пересмотренная на 31.12.2006	409 439	266 267	20 326	97 876	66	24 903	1
Поступление	1 391 188	43 641	183 419	43 966	-	463	1 119 699
Выбытие	(1 480 899)	(287 772)	(2 257)	(63 719)	(1)	(7 450)	(1 119 700)
Стоимость на 31.12.2007	319 728	22 136	201 488	78 123	65	17 916	-
Накопленная амортизация на 31.12.2006	(91 467)	-	(3 502)	(84 250)	(63)	(3 652)	-
Начисленная амортизация за период	(57 719)	-	(38 623)	(7 692)	(2)	(11 402)	-
Амортизация по выбывшим ОС	70 387	-	7 691	62 419	-	277	-
Накопленная амортизация на 31.12.2007	(78 799)	-	(34 434)	(29 523)	(65)	(14 777)	-
Остаточная стоимость на 31.12.2006	495 438	443 733	16 824	13 626	3	21 251	1
Пересмотренная остаточная стоимость на 31.12.2006	317 972	266 267	16 824	13 626	3	21 251	1
Пересмотренная остаточная стоимость на 31.12.2007	240 929	22 136	167 054	48 600	-	3 139	-

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

6. Нематериальные активы

Нематериальные активы компании составляют 1 187 тыс. руб. и включают в себя программные обеспечения, товарные знаки. Обесценение нематериальных активов не производилось.

7. Инвестиционная собственность

Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000	31 декабря 2007 г. Рубли'000
Стоимость		
По состоянию на начало отчетного периода	-	-
Поступления	260	-
Выбытие	-	-
По состоянию на конец отчетного периода	260	-
Амортизация		
По состоянию на начало отчетного периода	-	-
Начисление	(19)	-
Списание	-	-
По состоянию на конец отчетного периода	(19)	-
Балансовая стоимость на начало отчетного периода	-	-
Балансовая стоимость на конец отчетного периода	241	-

8. Долгосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2008 года долгосрочные финансовые вложения представлены долгосрочными инвестициями:

	31 декабря 2008 г. Рубли'000	31 декабря 2007 г. Рубли'000 Пересмотренный	31 декабря 2007 г. Рубли'000
Долгосрочные финансовые вложения			
Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании	2 278 373	625 970	604 463
Долгосрочные инвестиции в прочие компании	446	433	433
Финансовые инвестиции в наличии для продажи	-	-	110 000
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	12 049	-	-
Займы, выданные юридическим лицам	18 953	41 336	41 336
Резерв под обесценение финансовых вложений	(380)	-	-
ИТОГО	2 309 441	667 739	756 232

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

	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании	
ЗАО «СПб МФТЦ»	2 616
ЗАО «ЦУН»	40
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	2
ООО «Каменка»	21 507
ЗАО «Затонское»	1 643 408
ОАО «СМУ «Электронстрой»	1 725
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	75
ООО «Вертикаль»	9 000
ЗАО «АКТИВ»	600 000
ИТОГО	2 278 373

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

Долгосрочные займы, выданные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на сумму 18 953 тыс. руб. включают в себя займы, выданные ООО «Северная Высота и К». Займы номинированы в рублях и отражены по амортизируемой стоимости. Эффективная ставка процента по состоянию на 31 декабря 2007 и 31 декабря 2008 составила соответственно 11,5% и 14,1%.

9. Дебиторская задолженность и авансы

По состоянию на 31 декабря 2008 дебиторская задолженность Компании состоит из следующих позиций:

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Дебиторская задолженность (долгосрочная):	951 972	199 617
Дебиторская задолженность по основной деятельности	111 016	171 094
Авансы поставщикам по основной деятельности	714 327	28 523
Дебиторы по финансовой аренде	126 629	-
Дебиторская задолженность (краткосрочная):	2 839 053	2 789 123
Дебиторская задолженность по основной деятельности	827 666	849 584
Дебиторская задолженность по основной деятельности	60 139	297 931
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	767 527	551 653
Авансы поставщикам по основной деятельности выданные	1 410 674	1 745 862
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	203 547	139 539
Дебиторы по финансовой аренде	19 436	-
Созданный резерв по дебиторской задолженности (-)	(48 260)	(67 135)
Дебиторская задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	425 990	121 273
НДС к возмещению	420 257	118 479
Прочая дебиторская задолженность по налогам	5 733	2 794
ИТОГО	3 791 025	2 988 740

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ООО «ЛСС-строй» (инвестиционный взнос), ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» (присоединение к электрическим сетям), ООО «Вессо-Линк Единая Пейджинговая» (участие в инвестировании строительства жилого дома), ОАО «ТГК-1 Холдинг» (присоединение к тепловым сетям), ОАО «Ленэнерго» (присоединение к тепловым сетям).

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

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

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Дебиторская задолженность (долгосрочная)		
Авансы выданные	281 145	-
ЗАО «Затонское»	281 145	-
ИТОГО	281 145	-
Дебиторская задолженность (краткосрочная)		
Дебиторская задолженность по основной деятельности	373 547	414 179
ЗАО «СПб МФТЦ»	-	68 739
ОАО «СМУ «Электронстрой»	-	421
ЗАО «АКТИВ»	373 051	159 500
ЗАО «ЦУН»	294	185 312
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	202	207

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

Авансы выданные	420 923	86 236
ЗАО «СПб МФТЦ»	224 399	48 942
ЗАО «АКТИВ»	30	-
ЗАО «ЦУН»	196 494	37 294
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	12 726	14 257
ЗАО «СПб МФТЦ»	135	-
ОАО «СМУ «Электронстрой»	254	501
ЗАО «АКТИВ»	123	93
ЗАО «ЦУН»	6 900	12 087
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	5 314	1 576
ИТОГО	807 196	514 672

10. Налоги на прибыль

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

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000 <u>Пересмотренный</u>	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Отложенные налоговые активы	883 595	292 369	238 513
Основные средства и нематериальные активы	27 639	2 864	2 864
Финансовые вложения	70 558	29	29
Дебиторская задолженность	20 432	21 028	21 028
Запасы	677 422	249 891	196 035
Расходы будущих периодов	87 544	7 735	7 735
Кредиты и займы полученные	-	9 729	9 729
Долгосрочные займы, выданные	-	1 093	1 093
Отложенные налоговые обязательства	1 014 830	299 978	293 275
Авансы полученные	763 357	272 037	272 037
Резервы	2 229	802	-
Кредиты и займы полученные	120 308	-	-
Займы выданные	870	-	-
Кредиторская задолженность	105 765	-	-
Прочие оборотные активы	22 301	27 139	21 238
Итого, чистых отложенных активов/ (обязательств)	(131 235)	(7 609)	(54 762)

Расходы по налогу на прибыль состоят из следующих позиций:

	2008 год Рубли*000	2007 год Рубли*000 <u>Пересмотренны й</u>	2007 год Рубли*000
Текущий налог на прибыль	(165 246)	(302 244)	(302 244)
Налог, включенный в отчет о прибылях и убытках	(123 626)	(54 184)	(94 679)
Налог, признанный в собственном капитале	-	-	21 239
ИТОГО налог на прибыль	(288 872)	(356 428)	(375 684)

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%. С 2009 года в Российской Федерации была снижена ставка налога на прибыль с 24 до 20% в связи, с чем обязательства по отложенному налогу на прибыль на отчетную дату были рассчитаны по новой ставке, поскольку Компания ожидает погашения этих обязательств в последующие периоды, когда будет действовать ставка налога 20%. Эффект от пересчета обязательств по отложенному налогу по ставке 20%, эффективной для будущих периодов составляет 26 247 тыс. руб.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

11. Товарно-материальные запасы

По состоянию на 31 декабря 2008 года товарно-материальные запасы Компании включают в себя следующие статьи:

	31 декабря 2008 г. Рубли'000	31 декабря 2007 г. Рубли'000 Пересмотренный	31 декабря 2007 г. Рубли'000
Запасы готовой продукции и товаров для перепродажи	8 403 637	2 845 679	2 651 878
Квартиры вторичного рынка	22 805	8 469	8 393
Собственные квартиры	7 705 374	2 447 142	2 269 436
Встроенные помещения (нежилые)	679 726	386 593	370 574
Прочее	3 451	3 475	3 475
Резерв под обесценение товаров для перепродажи	(7 719)	-	-
Строительные материалы	35 678	19 027	19 027
Прочее	43	11 638	11 638
Резерв под обесценение неликвидных материалов	(4 307)	(8 296)	(8 296)
Незавершенное производство	16 523 843	10 824 838	9 894 452
Квартиры и встроенные помещения	15 508 742	9 940 336	9 009 950
Гаражи	1 015 101	884 502	884 502
ИТОГО	24 958 894	13 692 886	12 568 699

Объекты незавершенного производства на общую сумму 15 508 742 тыс. руб. представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 г. Рубли'000	31 декабря 2007 г. Рубли'000 Пересмотренный	31 декабря 2007 г. Рубли'000
Ланской квартал	-	82	82
Живой родник (1, 2,3 очередь, объекты инфраструктуры)	-	2 365	2 365
Живой ручей	614	592 894	592 894
Морской каскад, морской фасад	-	4 005	4 005
Гражданка-СИТИ	8 909	109 375	109 375
В.О. Биржевая линия,12	-	25 994	25 994
Дом на Серебристом	-	2 043	2 043
Дом в Озерках	-	584	584
Золотая Гавань	739	1 346 047	1 346 047
ЖК Полежаевский	498	385 202	385 202
Дом на ул. Руднева	112	321 472	321 472
Ул. Ольминского	-	829	829
Дом на ул. Авангардной	-	3 584	3 584
Жилой комплекс «Южный «Радуга»	4 463 392	1 846 726	1 846 726
Новое созвездие	10 100	1 970 322	1 970 322
Новая Гражданка	-	151	151
Юбилейный квартал	6 211 578	1 654 918	1 232 692
Дом на Брянцева	1 627	42 603	42 603
Орбита (ЖК Академические высоты)	1 244 124	-	-
Объекты инфраструктуры	2 570 517	614 548	402 762
Прочие	996 532	1 016 592	720 218
ИТОГО	15 508 742	9 940 336	9 009 950

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

По-объектное сравнение незавершенного производства за 2007 и 2008 годы показывает, что наиболее крупным объектом строительства в 2008 году стали объекты Жилой комплекс «Южный «Радуга» и «Юбилейный квартал».

Квартиры, выкупленные для дальнейшей перепродажи (в частности – на вторичном рынке) на сумму 22 805 тыс. руб., а также построенные за свой счет, или за счет сэкономленных средств вкладчиков на сумму 7 705 374 тыс. руб., включены в состав запасов готовой продукции и товаров для перепродажи.

12. Краткосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2008 краткосрочные финансовые вложения включают в себя статьи:

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	1 185 672	136 715
Депозиты	1 185 672	136 715
Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 298 561	106 215
Займы, выданные юридическим лицам	71 060	18 106
Займы выданные аффилированным компаниям	14 883	14 030
Займы выданные прочим компаниям	56 177	4 076
ИТОГО	2 555 293	261 036

Займы, выданные юридическим лицам, включают в себя заем, выданный дочерней компании ОАО «СМУ Электронстрой» (на сумму 12 500 тыс. руб. – основной долг и 254 тыс. руб. - проценты), заем, выданный дочерней компании ООО «Каменка» (на сумму 1 630 тыс. руб. – основной долг и 6 тыс. руб. - проценты), проценты по выданным займам дочерней компании ЗАО «СПб МФТЦ» (на сумму 493 тыс. руб.) и займы, выданные внешним компаниям.

13. Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2008 денежные средства и их эквиваленты состоят из следующих позиций:

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Денежные средства	21 746	9 385
Денежные средства в кассе	632	1 404
Денежные средства на счетах в банках	18 514	3 181
Денежные средства в пути	2 600	4 800
ИТОГО	21 746	9 385

14. Прочие оборотные активы

Расходы будущих периодов имеют следующую структуру:

	31 декабря 2008 г. Рубли*000	31 декабря 2007 г. Рубли*000
Расходы будущих периодов		
Реклама	1 047	35 499
Агентские услуги по ДДУ	-	19 486
Инвестиционные проекты (уступка прав)	-	10 820
Страхование	284	214
Прочие	-	4 732
ИТОГО	1 331	70 751

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

15. Кредиты и займы полученные

Долгосрочный кредит представлен кредитом Golden Ring Finance S.A. на сумму 2 719 668 тыс. руб. по первоначальной стоимости (долгосрочная задолженность по кредиту 2 542 414 тыс. руб. по амортизируемой стоимости), кредитом Амстердамского Торгового Банка Н. В. на сумму 82 730 тыс. руб. по первоначальной стоимости (долгосрочная задолженность по кредиту 79 170 тыс. руб. по амортизируемой стоимости), кредитование осуществляется путем перечисления денежных средств через ОАО «Альфа-Банк», кредитом «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» ЗАО ф-л «Северная столица» на сумму 171 311 тыс. руб. по первоначальной стоимости (долгосрочная задолженность по кредиту 166 526 тыс. руб. по амортизируемой стоимости).

Краткосрочный кредит представлен кредитами Амстердамского Торгового Банка Н. В. на сумму 79 303 тыс. руб., кредитами «Росбанк» на сумму 1 426 394 тыс. руб., кредитом банка «ВТБ» на сумму 1 028 314 тыс. руб., кредитом «Альфа-Банк» ОАО на сумму 58 761 тыс. руб., кредитом «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» ЗАО ф-л «Северная столица» 298 775 тыс. руб. и кредитом Golden Ring Finance S.A. на сумму 218 372 тыс. руб.

Для целей представления отчетности был произведен зачет долгосрочной и краткосрочной части задолженности по кредитам банков (основной долг) в счет выкупленных обязательств (облигации Golden Ring Finance S. A.) на 381 045 тыс. руб. и 32 861 тыс. руб. соответственно.

(а) Кредиты от банков	31 декабря 2008 г. Рубль'000
Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	4 322 218
Получено (основной долг)	7 929 622
-В т.ч. курсовая разница	1 264 858
Возвращено (основной долг)	(6 168 212)
-В т.ч. курсовая разница	(251 345)
Зачет части кредита Golden Ring в счет выкупленных обязательств	(413 906)
Остаток на конец периода (основной долг)	5 669 722
Остаток на начало периода (проценты)	48 569
Отнесено на расходы (проценты)	535 983
-В т.ч. курсовая разница	5 391
Уплачено (проценты)	(515 148)
-В т.ч. курсовая разница	(2 592)
Остаток на конец периода (проценты)	69 404
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	5 669 722
- сумма на конец периода, (валюта – рубли)	165 975
- сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	5 503 747
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода по первоначальной стоимости	5 669 722
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	3 077 058
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	204 098
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	14 163
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	2 374 403
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	-
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	69 404
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	69 404
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	5 739 126
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	5 553 527
В том числе проценты	69 404

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

Займы представлены краткосрочным займом ООО «Сирэна» на сумму 900 тыс. руб., долгосрочным займом ООО «Вертикаль» на сумму 8 909 тыс. руб. по первоначальной стоимости (6 876 тыс. руб. – долгосрочная часть амортизируемой стоимости займа, 41 тыс. руб. - краткосрочная часть амортизируемой стоимости займа).

(b) Займы от юридических лиц:	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	-
Получено (основной долг)	66 502
Возвращено (основной долг)	(56 652)
Остаток на конец периода (основной долг)	9 850
Остаток на начало периода (проценты), переходящий	-
Отнесено на расходы (проценты)	3
Капитализировано (проценты)	-
Уплачено (проценты)	-
- в том числе налог на доходы	-
Остаток на конец периода (проценты)	3
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	9 850
Сумма на конец периода, (валюта – рубли)	9 850
Сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	-
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	9 853
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	941
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	3
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	8 909
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	-
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизируемой стоимости	7 820

16. Обязательства

	31 декабря 2008 г. Рубли'000	2007 год Рубли'000 Пересмотренный	31 декабря 2007 г. Рубли'000
Краткосрочные обязательства, в т.ч.	25 575 351	11 690 534	11 806 956
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	5 164 158	2 039 785	2 152 866
Авансы полученные по основной деятельности	18 468 583	8 912 672	8 912 672
Налоги к уплате	1 193	31 741	31 741
Начисленные резервы	1 797 065	535 423	538 764
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	144 352	170 913	170 913
Долгосрочные обязательства	229 390	323 150	323 150
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	229 390	-	-
Авансы полученные по основной деятельности	-	323 150	323 150
ИТОГО	25 804 741	12 013 684	12 130 106

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 и переданные ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» по договорам ПКП, представлены как авансы полученные по основной деятельности.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008 года

(В тысячах российских рублей)

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) представлены как авансы полученные по основной деятельности

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

Краткосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в размере 5 164 158 т.р. включает в себя расчеты по строительно-монтажным работам с аффилированными компаниями на сумму 3 306 094 тыс. руб., с компанией ЗАО «Новатор» (строительно-монтажные работы по объектам «Золотая Гавань», «Юбилейный квартал», «Академические Высоты» и пр.) на сумму 345 836 тыс. руб., с компанией ОАО «Энергогарант» на сумму 189 538 тыс. руб. (строительно-монтажные работы-сети электроснабжения), с компанией ЗАО «ЭталонПромстрой» на сумму 142 985 тыс. руб. (строительно-монтажные работы), а также прочие расчеты по производству строительно-монтажных и других работ и услуг, связанных со строительством жилых и нежилых объектов, на сумму 1 179 705 тыс. руб.

	31 декабря 2008 г. Рубль*000	31 декабря 2007 г. Рубль*000
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в т.ч.		
Задолженность по расчетам с персоналом и сопутствующие обязательства	3 280	5 343
Прочая кредиторская задолженность	141 072	165 570
ИТОГО	144 352	170 913

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность в сумме 141 072 тыс. руб. включает в себя расчеты с дольщиками в сумме 80 666 тыс. руб.

Существенная доля кредиторской задолженности ЗАО ССМО ЛенСпецСМУ приходится на расчеты с дочерними и аффилированными компаниями:

	Кредиторская задолженность, т.ч.	всего, в	Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	Авансы полученные по основной деятельности	Прочая краткосрочная кредиторская задолженность
ЗАО «СПб МФТЦ»		1 029 091	1 029 091	-	-
ЗАО «ЦУН»		2 340 462	1 854 055	481 635	4 772
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»		357 091	357 091	-	-
ЗАО «АКТИВ»		39 720	27 017	12 229	474
ОАО «СМУ «Электронстрой»		15 107	15 107	-	-
ЗАО "ЗСМ "Эталон"		23 733	23 733	-	-
ИТОГО		3 805 204	3 306 094	493 864	5 246

17. Акционерный капитал

На 31 декабря 2008 года заявленный, зарегистрированный и полностью внесенный акционерный капитал Компании состоял из 200 акций номинальной стоимостью 1 000 рублей за акцию.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2008 года являлись:

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

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

18. Выручка от реализации

	2008 год Рубли'000	2007 год Рубли'000 Пересмотренный	2007 год Рубли'000
Сдача объектов строительства	2 934 756	3 859 822	3 859 822
Квартиры вторичного рынка	990	15 730	15 730
Собственные квартиры	5 605 850	2 359 525	2 359 525
Встроенные помещения (нежилые)	424 116	203 767	203 767
Строительно монтажные работы (СМР)	525 360	17 107	17 107
Аренда	22 894	7 808	7 808
Реализация прочих видов запасов, работ, услуг	17 784	14 909	14 909
ИТОГО	9 531 750	6 478 668	6 478 668

19. Себестоимость реализованной продукции

	2008 год Рубли'000	2007 год Рубли'000 Пересмотренный	2007 год Рубли'000
Сдача объектов строительства	2 263 917	2 789 936	2 789 936
Собственные квартиры	3 643 431	1 415 694	1 253 834
Встроенные помещения	325 990	151 005	144 778
Квартиры вторичного рынка	1 208	7 439	7 180
Строительно-монтажные работы	406 060	1 194	1 194
Материальные затраты	117 164	1 061	1 061
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	53	277	277
Амортизация	4 023	211	211
Прочие расходы	14 579	25 623	44 510
ИТОГО	6 776 425	4 392 440	4 242 981

20. Коммерческие и административные расходы

Коммерческие и административные и операционные расходы за 2008 год включали в себя следующие позиции:

	2008 год Рубли'000	2007 год Рубли'000 Пересмотренный	2007 год Рубли'000
Коммерческие расходы	69 558	62 413	209 785
Реклама и маркетинг	66 756	62 413	62 413
Агентские услуги	-	-	90 845
Расходы на продажу	-	-	54 659
Прочие	2 802	-	1 868
Общие и административные расходы	376 998	301 045	301 391
Зарплата и прочие выплаты персоналу	170 889	131 326	131 326
Амортизация	3 296	3 644	1 904
Аренда	15 976	11 084	11 084
Материалы	314	905	1 985
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	7 874	5 025	5 528
Услуги связи	1 069	1 038	1 038
Услуги по управлению	139 468	115 932	115 932
Транспорт	12 255	11 309	11 309
Эксплуатационные расходы	108	9 289	13 018
Прочие	25 749	11 493	8 267
ИТОГО коммерческие и административные расходы	446 556	363 458	511 176

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

21. Прочие операционные доходы / расходы

	2008 год Рубль'000	2007 год Рубль'000 Пересмотренный	2007 год Рубль'000
Прочие операционные доходы/ расходы (сальдо)			
Резервы по сомнительным долгам	(25 238)	22 339	22 339
Доходы/ расходы от реализации паев в ПГСК	64 756	39 007	39 007
Расходы после Госкомиссии	(3 625)	(12 359)	(12 359)
Услуги социального характера	(11 763)	(21 526)	(21 526)
Доходы/ расходы от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	(861)	(3 076)	(3 076)
Доходы от участия в других организациях	19 483	68 316	68 316
Расходы по оплате услуг банков	(23 246)	(38 879)	(38 879)
Резерв под текущие судебные разбирательства	81	1 450	1 450
Резерв под обесценение материалов, товаров	(3 730)	(8 296)	(8 296)
Штрафы, пени, неустойки	(48)	(10 792)	(10 792)
Доходы/ расходы, связанные с ликвидацией и списанием активов	48 138	2 008	2 008
Резерв под обесценение финансовых вложений	(380)	-	-
Доходы/расходы от реализации финансовых активов	(824)	-	-
Прочие	12 241	(194 260)	(115 795)
ИТОГО	74 984	(156 068)	(77 603)

22. Чистые финансовые расходы

	2008 год Рубль'000	2007 год Рубль'000 Пересмотренный	2007 год Рубль'000
Процентные расходы	(549 385)	(304 725)	(304 725)
Процентные доходы	30 776	29 929	29 929
Проценты к получению по финансовой аренде	12 416	-	-
Накопленный купонный доход к получению	716	-	-
Прибыль/(убыток) от операций с иностранной валютой	(955 372)	176 698	176 727
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	273 147	(42 775)	(42 775)
ИТОГО	(1 187 702)	(140 873)	(140 844)

23. Операции со связанными сторонами

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

	Доля ЗАО ССМО ЛенСпецСМУ
ЗАО «СПб МФТЦ»	61%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	88%
ЗАО «АКТИВ»	100%
ООО «Каменка»	100%
ООО «Вертикаль»	100%
ЗАО «ЦУН»	40%

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

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 «Затонское»	48%

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

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

	12 месяцев 2008 года Рубль'000	12 месяцев 2007 года Рубль'000
Ключевой управленческий персонал	14 946	2 059

24. Управление финансовыми рисками

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

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

Кредитные риски

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

Кредитные риски систематически отслеживаются и принимаются в расчет при начислении резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности зависит от разных экономических факторов, руководство Компании считает, что резерв по сомнительной дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

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

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

Риск ликвидности

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

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

31 декабря 2008 г.
Рубли'000

	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	3 147 365	2 601 614	-	5 748 979
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	7 105 575	229 390	-	7 334 965
	10 252 940	2 831 004	-	13 083 944

31 декабря 2007 г.
Пересмотренный
Рубли'000

	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	1 792 988	2 577 799	-	4 370 787
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	2 746 121	-	-	2 746 121
	4 539 109	2 577 799	-	7 116 908

31 декабря 2007 г.
Рубли'000

	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	1 792 988	2 577 799	-	4 370 787
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	2 862 543	-	-	2 862 543
	4 655 531	2 577 799	-	7 233 330

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

Валютный риск

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

В отношении Компании основной валютный риск связан с долларом США. Руководство Компании отслеживает колебания курсов валют на постоянной основе и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях отрицательного изменения курса доллара США Компания осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США.

В случае, если бы на 31 декабря 2008 года ослабление рубля к доллару США составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Компании до налогообложения уменьшилась бы на 528 205 тыс. руб., в основном в результате возникновения курсовых разниц по кредитам и финансовым вложениям, удерживаемым до погашения, выраженных в долларах США.

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

Риск изменения процентных ставок

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

Управление рисками, связанными с капиталом

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

25. Управление отраслевыми рисками

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

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

26. Условные факты хозяйственной деятельности

Налогообложение

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

Обеспечения обязательств выданные

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» в рамках основной хозяйственной деятельности выдало поручительства на общую сумму 2 674 133 тыс. руб., в том числе по облигационным займам (серии 01 и 02, эмитент - ЗАО «ЦУН» на сумму 681 884 тыс. руб. Общее количество размещаемых ценных бумаг – 579 947 шт., номинал облигации – 1000 руб. на общую сумму 579 947 тыс. руб.

Оригинал на русском языке

Компания ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"

ПРИМЕЧАНИЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ По состоянию на 31 декабря 2008года

(В тысячах российских рублей)

27. События после отчетной даты

В марте 2009 года была произведена процедура новации долга – кредита, полученного от Golden Ring Finance S.A. (100 млн долл. США). В соответствии с внесенными изменениями:

- отменяется право кредитора требовать досрочного погашения кредита в апреле 2009 года;
- смягчается режим соблюдения финансовых ковенантов;
- заемщик получает право на досрочный возврат кредита начиная с 20.08.2009 года;
- вместо единомоментного погашения в апреле 2012 года устанавливается амортизационная схема погашения шестью равными ежеквартальными платежами начиная с 20.05.2009 и заканчивая 20.08.2010 года;
- процентная ставка увеличивается с 9.75% до 12%;
- периодичность выплаты процентов изменяется со 180 дней до 90 дней.