

Оригинал на русском языке

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

отдельная финансовая отчетность

*За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.,
с заключением независимого аудитора*

СОДЕРЖАНИЕ

Заключение независимого аудитора

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



Заключение независимого аудитора

Акционерам ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

Нами проведен аудит прилагаемой отдельной финансовой отчетности ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», которая включает отдельный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2012 года, отдельный отчет о совокупном доходе, отдельный отчет об изменениях в собственном капитале и отдельный 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 отдельной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за организацию внутреннего контроля, необходимого для подготовки отдельной финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений в результате недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств в отношении числовых значений и пояснений, содержащихся в отдельной финансовой отчетности. Выбор аудиторских процедур зависит от суждения аудитора, включая оценку риска существенного искажения отдельной финансовой отчетности в результате мошенничества или ошибок. При оценке риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, значимую для подготовки и достоверного представления отдельной 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 и обоснованность оценочных значений, сделанных руководством, а также оценку представления отдельной финансовой отчетности в целом.


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

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая отдельная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» на 31 декабря 2012 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
22 апреля 2013



Д.М. Винокуров

	Примечания	31 декабря 2012 г. Рубли'000	31 декабря 2011 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	157 685	43 822
Инвестиционная недвижимость	6	174	183
Нематериальные активы	7	862	320
Долгосрочные финансовые вложения	8	3 266 645	3 288 201
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	12	16 851	1 832
		3 442 217	3 334 358
Оборотные активы			
Запасы	10	19 542 770	20 865 966
Краткосрочные финансовые вложения	11	8 978 302	4 071 248
Дебиторская задолженность и авансы	12	13 292 182	7 617 532
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		208 543	43
Прочие оборотные активы	13	32 180	22 447
Денежные средства и их эквиваленты	14	4 391 038	2 743 089
		46 445 015	35 320 325
Итого активы		49 887 232	38 654 683
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	18	2 101 237	2 101 237
Нераспределенная прибыль		17 227 266	12 342 059
		19 328 503	14 443 296
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	11 772 018	8 940 205
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	16	109	5 476
Отложенные налоговые обязательства	9	188 905	29 030
		11 961 032	8 974 711
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	3 315 852	1 948 910
Авансы полученные по основной деятельности	16	11 236 400	8 908 436
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	16	3 488 476	3 448 822
Резервы	17	549 341	914 441
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		7 628	16 067
		18 597 697	15 236 676
Итого капитал и обязательства		49 887 232	38 654 683

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной отдельной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Ушакова Е. В.

22 апреля 2013 года



	Примечания	2012 год Рубли'000	2011 год Рубли'000
Выручка	19	22 320 299	15 774 663
Себестоимость	20	(15 173 035)	(10 129 464)
Валовая прибыль		7 147 264	5 645 199
Коммерческие расходы	22	(121 863)	(27 212)
Общехозяйственные и административные расходы	22	(964 287)	(753 027)
Налоги, кроме налога на прибыль		(126 111)	(78 895)
Прочие операционные доходы и расходы	23	(432 169)	(31 459)
Операционная прибыль		5 502 834	4 754 606
Финансовые доходы и расходы	24	716 810	(739 669)
Прибыль до налогов на прибыль		6 219 644	4 014 937
Налог на прибыль	9	(1 334 437)	(843 791)
Чистая прибыль за год		4 885 207	3 171 146
Общий совокупный доход за год		4 885 207	3 171 146
Базовая и разводненная прибыль на акцию	18	0,47	9,99

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной отдельной финансовой отчетности

Генеральный директор

Главный бухгалтер

22 апреля 2013 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого Капитал
	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000
Остаток на 1 января 2011года	1 237	9 170 913	9 172 150
Увеличение акционерного капитала	2 100 000		2 100 000
Чистая прибыль за год	-	3 171 146	3 171 146
Остаток на 31 декабря 2011 года	2 101 237	12 342 059	14 443 296
Чистая прибыль за год	-	4 885 207	4 885 207
Остаток на 31 декабря 2012 года	2 101 237	17 227 266	19 328 503

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной отдельной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

22 апреля 2013 года



Щербина Г. Ф.

Ушакова Е. В.

Отдельный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.

	Примечания	2012 год Рубли'000	2011 год Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения:		6 219 644	4 014 937
Корректировки:		(385 159)	655 745
Амортизация	20,22	11 979	51 904
Прибыль от реализации финансовых активов	23	(46 513)	(11 901)
Прибыль от выбытия внеоборотных активов	23	(12 730)	(26 465)
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц	24	(332 653)	591 062
Процентные расходы	24	88 421	218 173
Процентные доходы	24	(460 134)	(58 109)
Резерв по сомнительным долгам	23	11 610	(54 866)
Резерв под обесценение запасов	23	349 354	22 494
Резерв под текущие судебные разбирательства	23	2 440	(60 800)
Резерв под обесценение финансовых вложений	23	15 240	(4 290)
Изменение амортизируемой стоимости активов	24	(12 444)	(11 457)
Прочие доходы и расходы		271	-
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала		5 834 485	4 670 682
Изменение дебиторской задолженности и авансов		(5 635 193)	(2 705 227)
Изменение запасов		1 917 720	(249 718)
Изменение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности		749 824	(549 504)
Изменение прочих активов и обязательств		(9 733)	(21 047)
Денежные средства от операционной деятельности		2 857 103	1 145 186
Уплаченный налог на прибыль		(1 391 513)	(1 646 502)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности		1 465 590	(501 316)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(83 223)	(314 861)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов		4	21 085
Чистый результат от поступлений и выбытий по финансовым вложениям		535 021	936 672
Чистый результат от размещения и закрытия депозитов	11	(4 185 877)	(2 055 000)
Займы выданные		(328 244)	(52 890)
Возврат займов выданных		360 504	153 746
Проценты полученные		400 604	45 111
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(3 301 211)	(1 266 137)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Получение кредитов и займов		7 364 762	6 434 105
Погашение полученных кредитов и займов		(2 809 313)	(5 141 180)
Проценты уплаченные		(1 025 100)	(1 087 328)
Увеличение акционерного капитала		-	2 100 000
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		3 530 349	2 305 597
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(46 779)	(99 463)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 647 949	438 681
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	14	2 743 089	2 304 408
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	14	4 391 038	2 743 089

Прилагаемые примечания составляют неотъемлемую часть данной отдельной финансовой отчетности

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Ушакова Е. В.

22 апреля 2013 года



1. Общая информация

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 11,2% строительного рынка Санкт – Петербурга. В 2012 г. ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» построено зданий общей площадью 287 367 кв.м.

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

Компания ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована 28.03.2012 г.

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

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

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

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

2. Принципы представления отдельной финансовой отчетности

Общие принципы

Принцип исторической стоимости

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

Заявление о соответствии

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

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

Применение новых и пересмотренных Стандартов

В отчетном периоде Компания применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2012 г.

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

На отчетную дату следующие стандарты и интерпретации были опубликованы, но еще не вступили в силу:

<u>Стандарт/интерпретация</u>	<u>Дата вступления в силу</u>
МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (пересмотрен в 2011 г.)	1 января 2013 г.
МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в зависимые организации и совместные предприятия» (пересмотрен в 2011 г.)	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	1 января 2015 г.
МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях»	1 января 2013 г.
МСФО (IFRS) 13 «Измерение справедливой стоимости»	1 января 2013 г.
Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждение сотрудников»	1 января 2013 г.
Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств	1 января 2014 г.
Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» – займы, получаемые от государства	1 января 2013 г.
Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств	1 января 2013 г.
Ежегодные улучшения МСФО, опубликованные в мае 2012 г., и затрагивающие следующие стандарты: МСФО (IAS) 1, МСФО (IFRS) 1, МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 32, МСФО (IAS) 34.	1 января 2013 г.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Отдельная 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.

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

Принцип постоянно действующего субъекта

Отдельная 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 отдельная финансовая отчетность не включает какие-либо корректировки, которые могут возникнуть вследствие прекращения деятельности Компании.

Суждения и оценки руководства

Подготовка отдельной финансовой отчетности Компании требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

В следующих пояснениях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности:

- Примечание 19 – признание выручки;
- Примечание 10 – резерв под обесценение запасов;
- Примечание 17 – резервы;
- Примечание 28 – условные обязательства.

3. Основные принципы учетной политики

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, средства в кредитных организациях и высоколиквидные краткосрочные (не более 3-х месяцев) депозиты в банках, не обремененные никакими договорными обязательствами.

Дебиторская задолженность по основной деятельности

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

Авансовые платежи субподрядчикам за работы, которые должны быть выполнены по долгосрочным договорам на строительство, включаются в состав долгосрочных авансов выданных, если срок выполнения работ по договору превышает двенадцать месяцев после окончания отчетного периода.

Дебиторская задолженность отражается по фактической стоимости за вычетом сформированного при необходимости резерва под обесценение. Безнадёжная к взысканию задолженность списывается непосредственно на расходы и отражается в отчете о совокупном доходе в составе прочих операционных расходов.

Товарно-материальные запасы

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

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров предварительной купли-продажи (ПКП), договоров долевого участия (ДДУ) с будущими собственниками жилья (дольщиками), а также путем заключения инвестиционных договоров со строительными кооперативами (ИД).

Несмотря на существенные отличия в схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией. До этого момента незаконченное строительство жилья и нежилых помещений (в т.ч. гаражи) учитываются в учете ЛенСпецСМУ в составе запасов, в разделе «Незавершенное производство».

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

Стоимость запасов включает все затраты на приобретение, затраты на производство и прочие затраты, непосредственно относимые на себестоимость готовой продукции.

Административные расходы, не связанные непосредственно с доведением запасов до их настоящего состояния, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость товарно-материальных запасов.

Поскольку нормальный операционный цикл Компании может превышать 12 месяцев, запасы классифицируются в составе текущих активов даже в случае, если не ожидается, что они будут реализованы в течение 12-месячного срока после отчетной даты.

Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании

Инвестиции в дочерние и зависимые компании учитываются по фактической стоимости затрат на их приобретение, за вычетом обесценения.

Финансовые активы

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Компания классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях») признаются на дату расчетов (поставки).

Все финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты по сделке, исключая финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, которые первоначально признаются по их справедливой стоимости.

Последующее измерение финансовых активов следующим образом зависит от их классификации в одну из четырех категорий финансовых инструментов.

Финансовые активы, предназначенные для торговли, относятся к категории «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и впоследствии учитываются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в отчете о совокупном доходе. Справедливой стоимостью ценных бумаг, предназначенных для торговли, является их биржевая стоимость на дату составления отчета о финансовом положении.

Займы, предоставляемые Компанией, представляют собой непроизводные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Эти активы относятся к категории «Займы и дебиторская задолженность» и впоследствии учитываются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизация включается в состав процентных доходов.

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

Инвестиции в долевые инструменты, не имеющие рыночной цены на активном рынке, и чья справедливая стоимость не может быть надежно определена, относятся к категории «финансовые активы, имеющихся в наличии для продажи» и учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом убытков от обесценения.

Финансовый актив прекращает признаваться на балансе, если

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек,
- Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Компания не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Основные средства

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена объектами, используемыми для получения доходов от сдачи имущества в аренду, учитываемых по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость активов, созданных собственными силами, включает в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и прочие расходы, непосредственно относящиеся к созданию объекта.

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

Нематериальные активы

Нематериальные активы включают программное обеспечение и товарные знаки. Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости (программное обеспечение включает также затраты на введение в эксплуатацию), за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

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

Программное обеспечение	1-10 лет
Товарные знаки	10 лет

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

Обесценение

Финансовые активы

Финансовый актив, не оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, тестируется по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первичного признания актива, одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива, и это влияние может быть надежно оценено.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должником своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Компанией на условиях, которые в ином случае Компанией даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

Признаки, свидетельствующие об обесценении выданных займов и дебиторской задолженности, Компания рассматривает на уровне отдельных активов. Все такие активы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Для финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, убыток от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и текущей стоимостью прогнозируемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента. Убытки признаются в отчете о совокупной прибыли и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости дебиторской задолженности. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение высвобождения дисконта. В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в отчете о совокупной прибыли.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Компании, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При

наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств – справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, которая из данных величин больше. Для определения ценности использования, будущие прогнозируемые потоки денежных средств дисконтируются по ставке до налогообложения, отражающей текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, характерные для данного актива. Активы, которые не могут быть проверены на предмет обесценения по отдельности, объединяются для целей проверки в наименьшие идентифицируемые группы активов, которые генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов (единицы, генерирующие денежные средства).

Корпоративные активы Компании не создают независимый приток денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Авансы полученные по основной деятельности и кредиторская задолженность

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

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

Суммы авансовых платежей, полученных по долгосрочным договорам на строительство, включаются в состав долгосрочной кредиторской задолженности, если срок выполнения работ по договору превышает двенадцать месяцев после окончания отчетного периода

Кредиторская задолженность отражается в размере фактических затрат.

Займы и кредиты

Кредиты и займы первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке и в дальнейшем учитываются по амортизированной стоимости с применением эффективной процентной ставки. Расходы по процентам признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением случаев капитализации затрат, связанных с строительством или приобретением актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени.

Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Компании возникло юридическое или обусловленное сложившейся практикой обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по ставке до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

Резерв на перенесенные работы

Компания создает резервы в отношении расходов, которые будут понесены после завершения строительства и сдачи жилых зданий, таких как благоустройство прилегающей территории и прочих работ. Величина

резерва основывается на бюджетах инвестиционно-строительных проектов и заключенных договорах на выполнение работ.

Акционерный капитал

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

Дивиденды

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

Налог на прибыль

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

Расходы по текущему налогообложению — это предполагаемая сумма налога, подлежащая уплате с суммы налогооблагаемой прибыли за год с применением ставок налога на прибыль, установленных в данном налоговом периоде или фактически установленных на дату составления отчета о финансовом положении, а также любые корректировки налоговых обязательств по предыдущим годам.

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

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

Отложенные налоговые требования отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы. Отложенные налоговые требования уменьшаются до той степени, пока существует вероятность реализации соответствующей налоговой выгоды.

Операции в иностранной валюте

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

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

Выручка

Выручка от продажи товаров (жилых и коммерческих помещений, строительных материалов) и услуг (сдача в аренду, агентские услуги, услуги автотранспорта)

Величина выручки от продажи оценивается по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Выручка по договорам на строительство (строительно-монтажные работы)

Для целей учета Компания выделяет два вида договоров на строительство:

1. Договоры на выполнение строительных работ;
2. Договоры на строительство объектов, учитываемые в соответствии с МСФО 11 «Договоры на строительство».

Для первого вида договоров выручка по выполненным строительным работам признается в отчете о совокупном доходе, когда существует вероятность, что экономические выгоды, связанные с договором, будут получены Компанией, и сумма выручки может быть надежно оценена. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго вида договоров выручка и затраты признаются исходя из степени завершенности договора на отчетную дату. Степень завершенности проекта определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Отклонения объема работ по договору, претензии и увеличение стоимости учитываются только в суммах, согласованных с заказчиком. Когда результат договора на строительство не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в сумме понесенных затрат по договору, которые вероятно будут возмещены. Затраты по договору признаются как расходы в периоде, в котором они понесены.

Если существует вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующих доходов, ожидаемый убыток сразу же признается в составе расходов

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

Выплаты работникам**Пенсионное обеспечение**

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

Выплаты по прекращению трудовой деятельности

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

4. Операционные сегменты

Компания выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в т.ч. квартир, встроенных помещений и паркингов.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает производство и продажу строительных материалов, сдачу имущества в аренду, строительство отдельно стоящих зданий для коммерческого использования. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов в 2012 и 2011 годах.

До 31 декабря 2011 года сегментная отчетность подготавливалась для специальных целей и не была формализована. Однако впоследствии была разработана новая структура сегментной отчетности. Сегментная отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, была пересчитана в соответствии с новой структурой и представлена ниже:

Операционные сегменты

	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочие		Итого	
	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.	2012 г.	2011 г.
Рубли'000								
Внешние доходы/Итого выручка по сегменту	19 046 912	15 049 426	2 854 022	554 234	419 365	171 003	22 320 299	15 774 663
Результат деятельности сегмента	6 462 760	5 557 750	457 512	29 845	226 992	57 604	7 147 264	5 645 199
Активы сегмента запасы	18 883 918	19 866 233	-	-	658 852	999 733	19 542 770	20 865 966
Обязательства сегмента авансы полученные от покупателей	7 467 657	8 069 416	3 737 613	826 163	31 130	12 857	11 236 400	8 908 436

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям:

'RR'000	2012	2011
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	22 320 299	15 774 663
Прибыль за год		
Валовая прибыль отчетных сегментов	7 147 264	5 645 199
Общехозяйственные и административные расходы	(964 287)	(753 027)
Коммерческие расходы	(121 863)	(27 212)
Прочие операционные доходы и расходы (чистые)	(558 280)	(110 354)
Финансовые доходы	805 230	69 566
Финансовые расходы	(88 420)	(809 235)
Прибыль до налогообложения	6 219 644	4 014 937
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	19 542 770	20 865 966
Всего запасы	19 542 770	20 865 966
Обязательства		
Совокупные активы отчетных сегментов: авансы полученные от покупателей	11 236 400	8 908 436
Всего авансы полученные от покупателей	11 236 400	8 908 436

Основные клиенты

В течение года, закончившегося 31 декабря 2012, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 2 762 892 тыс. руб.

5. Основные средства

Рубли'000					
	Итого	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие
Стоимость на 31.12.2011	82 573	60 088	20 901	-	1 584
Поступление	151 841	135 265	12 646	3 885	45
Выбытие	(37 639)	(34 862)	(2 518)	-	(259)
Стоимость на 31.12.2012	196 775	160 491	31 029	3 885	1 370
Накопленная амортизация на 31.12.2011	(38 751)	(28 292)	(9 105)	-	(1 354)
Начисленная амортизация за период	(30 245)	(26 323)	(3 650)	(221)	(51)
Амортизация по выбывшим объектам	29 906	27 348	2 332	-	226
Накопленная амортизация на 31.12.2012	(39 090)	(27 267)	(10 423)	(221)	(1 179)
Остаточная стоимость на 31.12.2011	43 822	31 796	11 796	-	230
Остаточная стоимость на 31.12.2012	157 685	133 224	20 606	3 664	191
Стоимость на 31.12.2010	299 052	67 767	229 649	-	1 636
Поступление	468 524	460 734	7 790	-	-
Выбытие	(685 003)	(468 413)	(216 538)	-	(52)
Стоимость на 31.12.2011	82 573	60 088	20 901	-	1 584
Накопленная амортизация на 31.12.2010	(130 915)	(45 344)	(84 478)	-	(1 093)
Начисленная амортизация за период	(69 828)	(35 094)	(34 428)	-	(306)
Амортизация по выбывшим объектам	161 992	52 146	109 801	-	45
Накопленная амортизация на 31.12.2011	(38 751)	(28 292)	(9 105)	-	(1 354)
Остаточная стоимость на 31.12.2010	168 137	22 423	145 171	-	543
Остаточная стоимость на 31.12.2011	43 822	31 796	11 796	-	230

6. Инвестиционная недвижимость

Рубли'000	2012 г.	2011 г.
<u>Стоимость</u>		
По состоянию на начало периода	259	439 634
Поступления	-	-
Выбытие	-	(439 375)
По состоянию на конец периода	259	259
<u>Амортизация</u>		
По состоянию на начало периода	(76)	(12 356)
Начисление	(9)	(16)
Выбытие	-	12 296
По состоянию на конец периода	(85)	(76)
Балансовая стоимость на начало периода	183	427 278
Балансовая стоимость на конец периода	174	183

7. Нематериальные активы

Нематериальные активы компании составляют 862 тыс. руб. и включают в себя программное обеспечение и товарные знаки. Обесценение нематериальных активов не производилось.

8. Долгосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочные инвестиции в уставный капитал дочерних и зависимых компаний	3 340 695	3 196 581
Долгосрочные инвестиции в уставный капитал прочих компаний	435	435
Займы, выданные	13 185	163 615
Резерв под обесценение финансовых вложений	(87 670)	(72 430)
Итого	3 266 645	3 288 201

Долгосрочные инвестиции в дочерние и зависимые компании состоят из инвестиций в:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
ЗАО «Затонское»	1 643 409	1 643 409
ЗАО «АКТИВ»	973 050	973 050
ООО «Дайкар»	472 500	472 500
ЗАО «УМ Эталон»	144 114	-
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	91 075	91 075
ООО «Вертикаль»	9 000	9 000
ОАО «СМУ «Электронстрой»	4 889	4 889
ЗАО «СПб МФТЦ»	2 616	2 616
ЗАО «ЦУН»	40	40
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	2	2
Итого	3 340 695	3 196 581
Резерв под обесценение инвестиций	(87 290)	(72 050)
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	(72 050)	(72 050)
ЗАО «УМ Эталон»	(15 078)	-
ООО «Вертикаль»	(162)	-
Итого за вычетом резерва	3 253 405	3 124 531

Займы номинированы в рублях и отражены по амортизируемой стоимости. Эффективная ставка процента по состоянию на 31 декабря 2011 и 31 декабря 2012 составила соответственно 12,25% и 11,87%.

9. Налоги на прибыль

Расходы по налогу на прибыль состоят из следующих позиций:

Рубли'000	2012 год	2011 год
Текущий налог на прибыль	(1 174 562)	(1 231 012)
Доход/(Расход) по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	(159 875)	387 221
Итого налог на прибыль	(1 334 437)	(843 791)

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

Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль:

Рубли'000	2012 год	2011 год
Прибыль до налогообложения	6 219 644	4 014 937
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль (20%)	(1 243 929)	(802 987)
Эффект от расходов, не учитываемых для целей налогообложения	(90 508)	(40 804)
Итого расходы по налогу на прибыль	(1 334 437)	(843 791)

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

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Отложенные налоговые активы	2 947 279	2 308 278
Основные средства и нематериальные активы	76 705	77 858
Финансовые вложения	17 458	14 410
Дебиторская задолженность	-	1 181
Запасы	445 685	358 313
Расходы будущих периодов	-	3 584
Резервы предстоящих расходов	65 471	7 332
Кредиторская задолженность	2 341 960	1 845 600
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 947 279)	(2 308 278)
Чистые отложенные налоговые активы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	(3 136 184)	(2 337 308)
Основные средства и нематериальные активы	-	(11)
Кредиты и займы	(9 995)	(10 867)
Финансовые вложения	(75 768)	(47 018)
Дебиторская задолженность	(746 810)	(27 297)
Запасы	(49)	(50)
Кредиторская задолженность	(2 281 840)	(2 252 065)
Резервы предстоящих расходов	(258)	-
Прочие оборотные активы	(21 464)	-
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	2 947 279	2 308 278
Чистые отложенные налоговые обязательства	(188 905)	(29 030)
Итого чистые отложенные налоговые обязательства	(188 905)	(29 030)
Чистое изменение за отчетный период, отраженное в отчете о совокупном доходе	(159 875)	

10. Запасы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Товары для перепродажи	9 959 654	10 683 340
Собственные квартиры	7 306 234	7 265 388
Встроенные помещения (нежилые)	2 987 601	3 400 211
Квартиры вторичного рынка	33 836	44 545
Резерв под обесценение товаров для перепродажи	(368 017)	(26 804)
Строительные материалы	11 086	16 513
Прочее	10 233	861
Резерв под обесценение неликвидных материалов	(294)	(684)
Незавершенное производство	9 562 091	10 165 936
Квартиры и встроенные помещения	8 941 476	9 624 499
Гаражи	620 615	541 437
Итого	19 542 770	20 865 966

Объекты незавершенного производства на общую сумму 9 562 091 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2012 г.			31 декабря 2011 г.		
	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего	Объекты жилищного строительства	Объекты гаражного строительства	Всего
Ласточкино гнездо	3 575 880	378 866	3 954 746	738 710	7 285	745 995
Самоцветы	1 469 549	-	1 469 549	911 491	-	911 491
Летний	1 109 426	9 328	1 118 754	393 554	456	394 010
Молодежный	922 420	23 494	945 914	4 728	-	4 728
Галант	675 690	41 866	717 356	431 440	-	431 440
Царская столица	581 127	137 789	718 916	89 897	-	89 897
Речной	206 373	3 788	210 161	-	-	-
Королева. 46	157 243	726	157 969	147 305	672	147 977
Галактика	12 887	-	12 887	-	-	-
Технопарк	10 146	24 958	35 104	8 074	24 958	33 032
Московский	-	-	-	17 914	-	17 914
Юбилейный квартал	-	-	-	2 110 554	166 946	2 277 500
Орбита	-	-	-	3 104 614	236 614	3 341 228
Этюд	-	-	-	706 986	58 386	765 372
Престиж	-	-	-	711 736	46 120	757 856
Объекты инфраструктуры	75 816	-	75 816	243 210	-	243 210
Прочие	144 919	-	144 919	4 286	-	4 286
Итого	8 941 476	620 615	9 562 091	9 624 499	541 437	10 165 936

Пообъектное сравнение незавершенного производства за 2011 и 2012 годы показывает, что наиболее крупными объектами строительства в 2012 году стали объекты «Ласточкино гнездо», «Самоцветы», «Летний».

Квартиры, выкупленные для дальнейшей перепродажи (в частности – на вторичном рынке) на сумму 33 836 тыс. руб., а также построенные за свой счет, или за счет сэкономленных средств вкладчиков на сумму 7 306 234 тыс. руб., включены в состав товаров для перепродажи.

11. Краткосрочные финансовые вложения

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Финансовые активы, предназначенные для торговли	2 729 675	1 983 081
Займы выданные	7 750	33 167
Прочие займы выданные	7 750	33 167
Депозиты	6 240 877	2 055 000
Итого	8 978 302	4 071 248

В составе финансовых активов, предназначенных для торговли, отражены имущественные паи в гаражно-строительных кооперативах. Указанные паи отражены по стоимости, которая приблизительно соответствует их справедливой стоимости.

Депозиты в сумме 6 240 877 тыс. руб. размещены по эффективной ставке 6,36% на срок от 94 до 181 дней.

12. Дебиторская задолженность и авансы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	16 851	1 832
Авансы поставщикам по основной деятельности выданные	16 851	1 832
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы	13 292 182	7 617 532
Дебиторская задолженность по основной деятельности	1 521 401	1 104 858
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	143 114	168 494
Авансы поставщикам по основной деятельности выданные	9 220 698	4 712 473
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	1 828 067	1 446 661
Созданный резерв по дебиторской задолженности	(51 514)	(41 327)
НДС к возмещению	627 733	225 895
Прочая дебиторская задолженность по налогам	2 683	478
Итого	13 309 033	7 619 364

Изменения в резерве под сомнительную дебиторскую задолженность представлены ниже:

Рубли'000	2012 год
На 1 января 2012 г.	(41 327)
Отчисления за год	(31 202)
Списанные суммы	1 423
Восстановление неиспользованных сумм	19 592
На 31 декабря 2012 г.	(51 514)

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ГУП «Водоканал» (присоединение к сетям водоснабжения), ООО «Петербургский взгляд» (аванс за земельный участок), ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» (присоединение к тепловым сетям), ООО «ЛСС Варшавская» (аванс за земельный участок), ООО «ЛСС-строй» (инвестиции в строительство).

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

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

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	636	1 176
ЗАО «ЦУН»	489	1 176
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	147	-
Авансы выданные	2 541 252	2 150 535
ЗАО «Затонское»	2 090 332	2 150 331
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	12 586	204
ООО «Дайкар»	409 588	-
ЗАО «МФТЦ»	28 746	-
Прочая дебиторская задолженность и предоплата	86 873	471 657
ООО «Дайкар»	-	409 588
ЗАО «ЦУН»	73 194	61 932
ЗАО «АКТИВ»	1 525	137
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	160	-
ЗАО «МФТЦ»	11 994	-
Итого	2 628 761	2 623 368

13. Прочие оборотные активы

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

14. Денежные средства и их эквиваленты

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Денежные средства в кассе	600	234
Денежные средства на счетах в банках	101 511	82 268
Депозиты	4 488 227	2 660 587
Денежные средства в пути	700	-
Итого	4 391 038	2 743 089

15. Кредиты и займы полученные

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
<i>Долгосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	4 171 160	3 654 569
Займы от юридических лиц (основной долг)	7 600 858	5 285 636
	11 772 018	8 940 205
<i>Краткосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	798 000	152 822
Кредиты от банков (проценты)	13 363	13 243
Займы от юридических лиц (основной долг)	2 410 669	1 690 902
Займы от юридических лиц (проценты)	93 820	91 943
	3 315 852	1 948 910
Итого кредиты и займы полученные	15 087 870	10 889 115

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

	Валюта обязательс тва	Номинальная процентная ставка	Год погашения обязательс тва	31.12.2012		31.12.2011	
				Балансовая стоимость	Амортизируем ая стоимость	Балансовая стоимость	Амортизируем ая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				2 828 504	2 828 504	1 458 137	1 458 137
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+5,25%	2014	1 352 644	1 352 644	1 241 958	1 241 958
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,85%	2015	876 150	876 150	216 179	216 179
Обеспеченный банковский кредит	EUR	EURIBOR 6M+3,2%	2017	599 710	599 710	-	-
Необеспеченные банковские кредиты				2 154 019	2 154 019	2 362 497	2 362 497
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+6,5%	2014	290 586	290 586	468 575	468 575
Необеспеченный банковский кредит	USD	LIBOR 3M+6,5%	2014	607 453	607 453	643 922	643 922
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,00%	2013	5 980	5 980	-	-
Необеспеченный банковский кредит	RUB	9,50%	2015	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Необеспеченные займы				10 157 225	10 105 347	7 122 742	7 068 481
Необеспеченный облигационный займ	RUB	16,00%	2012	-	-	816 320	802 381
Необеспеченный облигационный займ	RUB	14,50%	2013	609 300	608 359	1 522 040	1 516 803
Необеспеченный облигационный займ	RUB	12,00%	2017	5 022 950	4 997 829	-	-
Необеспеченный облигационный займ	USD	9,75%	2015	4 515 556	4 490 752	4 784 957	4 740 804
Прочие необеспеченные займы	RUB	0,5%	2013-2014	9 419	8 407	9 425	8 493
ИТОГО займы и кредиты				15 139 748	15 087 870	10 943 376	10 889 115

Кредиты, полученные от банков, обеспечены залогом земельных участков балансовой стоимостью 6 088 тыс. руб. (залоговая стоимость 47 722 тыс. руб.), зданий балансовой стоимостью 145 099 тыс. руб. (залоговая стоимость 170 281 тыс. руб.), товарами балансовой стоимостью 447 304 тыс. руб. (залоговая стоимость 427 135 тыс. руб.).

Условия банковских кредитных договоров требуют от Компании соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельной финансовой отчетности Компании. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

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

а) Кредиты от банков

Рубли'000	31 декабря 2012 г.
Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	3 807 391
Получено (основной долг)	2 733 112
-В т.ч. курсовая разница	368 350
Возвращено (основной долг)	(1 571 343)
-В т.ч. курсовая разница	(462 030)
Остаток на конец периода (основной долг)	4 969 160
Остаток на начало периода (проценты)	13 243
Отнесено на расходы (проценты)	1 517
Капитализировано (проценты)	291 244
-В т.ч. курсовая разница	1 517
Зачет процентов	
Уплачено (проценты)	(292 641)
-В т.ч. курсовая разница	(1 876)
Остаток на конец периода (проценты)	13 363
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	4 969 160
- сумма на конец периода, (валюта – рубли)	1 255 980
- сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	895 788
- сумма на конец периода, (валюта – евро)	2 817 392
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода по первоначальной стоимости	4 969 160
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	798 000
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	1 634 683
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	2 536 477
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	-
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	-
Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	13 363
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	13 363
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	4 982 523
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	4 982 523
В том числе проценты	13 363

b) Займы от юридических лиц

Рубли'000	31 декабря 2012 г.
Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	7 030 799
Получено (основной долг)	5 687 030
-В т.ч. курсовая разница	687 030
Возвращено (основной долг)	(2 660 540)
-В т.ч. курсовая разница	(960 540)
Выкупленные обязательства по займам от юр.лиц	6 116
Остаток на конец периода (основной долг)	10 063 405
Остаток на начало периода (проценты)	91 943
Отнесено на расходы (проценты)	91 225
Капитализировано (проценты)	651 517
-В т.ч. курсовая разница	2 804
Влияние на ДЗ	(76)
Уплачено (проценты)	(741 254)
-В т.ч. курсовая разница	(6 919)
Выкупленные обязательства по займам от юр.лиц	465
Остаток на конец периода (проценты)	93 820
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	10 063 405
Сумма на конец периода, (валюта – рубли)	5 609 370
Сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	4 454 035
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	10 157 225
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	2 411 610
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	93 820
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	1 558 378
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	1 643 417
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	2 200 000
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	2 250 000
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизируемой стоимости	10 105 347
В том числе проценты	93 820

Эффективная ставка капитализации процентов за 2012 год составляет 8,08%.

16. Обязательства

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочные обязательства	109	5 476
Прочая кредиторская задолженность	109	5 476
Краткосрочные обязательства	14 724 876	12 357 258
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	2 872 503	2 647 812
Авансы полученные по основной деятельности	11 236 400	8 908 436
Задолженность по расчетам с персоналом	51 830	28 678
НДС к уплате	451 721	357 373
Прочие налоги к уплате	35 026	14 785
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	77 396	400 174
Итого	14 724 985	12 362 734

Компания реализует построенное жилье и нежилые помещения в основном через заключение договоров предварительной купли-продажи (ПКП). В соответствии с этой схемой ЗАО «ЦУН» осуществляет поиск и привлечение потенциальных покупателей, а также от имени и за счет Компании заключает договоры ПКП.

Средства, полученные ЗАО «ЦУН» от покупателей будущих квартир и переданные Компании по договорам ГКП, представлены как авансы полученные по основной деятельности.

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

Списание авансов полученных по основной деятельности на финансовый результат происходит в основном по мере сдачи объектов строительства государственной комиссии, а также при наличии следующих признаков выручки: перевод значительных рисков и выгод на покупателя, возможность надежно оценить сумму выручки и затраты, высокая вероятность поступления экономических выгод в Компанию.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками в размере 2 872 503 тыс. руб. включает в себя расчеты по строительно-монтажным работам с аффилированными компаниями на сумму 1 449 202 тыс. руб., с компанией ЗАО «СУ-267» на сумму 429 081 тыс. руб., с компанией ЗАО «Новатор» на сумму 156 739 тыс. руб., ЗАО «Эталон-Проект» на сумму 135 252 тыс. руб., а также с компанией ООО «Энергостандарт», на сумму 112 860 тыс. руб.

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

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками		
ЗАО «СПб МФТЦ»	1 449 201	1 522 597
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1 311 758	1 196 253
ЗАО «АКТИВ»	95 577	196 816
ЗАО «Затонское»	41 866	116 290
ОАО «СМУ «Электронстрой»	-	13 210
ОАО «СМУ «Электронстрой»	-	28
Авансы полученные по основной деятельности	-	589
ЗАО «ЦУН»	-	589
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	47 488	22 362
ЗАО «АКТИВ»	33 736	246
ЗАО «ЦУН»	13 752	22 116
Итого	1 496 689	1 545 548

17. Резервы

Рубли'000	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Перенесенные работы краткосрочные	539 766	914 141
Резервы под судебные разбирательства	9 575	300
Итого	549 341	914 441

Изменения в резервах за отчетный год представлены ниже:

Рубли'000	Перенесенные работы краткосрочные	Резервы под судебные разбирательства
Остаток на 1 января 2012 г.	914 141	300
Начисления резерва за год	860 154	9 575
Использование резерва	(1 233 483)	(300)
Восстановление неиспользованных сумм	(1 046)	-
На 31 декабря 2012 г.	539 766	9 575

18. Акционерный капитал

На 31 декабря 2012 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал Компании состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (2011: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, тыс. руб.
На 1 января 2011 года	1 000	1 237
Выпущено в течение года	10 500 000	2 100 000
На 31 декабря 2011 года	10 501 000	2 101 237
На 31 декабря 2012 года	10 501 000	2 101 237

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 037 тыс. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Выпущенные в 2011 году 10 500 тысяч акций Компании были полностью приобретены непосредственной материнской компанией - ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» по номинальной стоимости 200 рублей за акцию.

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

Количество акций, если не указано иное	2012	2011
Акции в обращении на 1 января	10 501 000	1 000
Влияние выпуска акций в декабре	-	316 438
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 501 000	317 438
Прибыль за год, приходящаяся на акционеров материнской компании, РР'000	4 885 207	3 171 146
Базовая и разводненная прибыль на акцию, Рубли'000	0,47	9,99

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2012 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость Рубли'000	Балансовая стоимость Рубли'000
ЗАО «Управляющая компания – Строительный холдинг «Эталон- ЛенСпецСМУ»	10 500 985	100%	2 100 197	2 101 218
Прочие	15	0,00%	3	19
Итого	10 501 000	100%	2 100 200	2 101 237

19. Выручка

Рубли'000	2012 год	2011 год
Сдача объектов строительства	10 852 432	5 741 513
Собственные квартиры	7 110 388	7 861 130
Строительно-монтажные работы (СМР)	2 854 022	554 234
Встроенные помещения (нежилые)	1 077 590	1 442 073
Аренда	164 636	78 137
Квартиры вторичного рынка	6 502	4 710
Реализация прочих видов запасов, работ, услуг	254 729	92 866
Итого	22 320 299	15 774 663

20. Себестоимость

Рубли'000	2012 год	2011 год
Сдача объектов строительства	7 686 329	4 081 742
Собственные квартиры	4 098 882	4 490 031
Строительно-монтажные работы	2 396 121	518 036
Встроенные помещения	783 751	863 713
Эксплуатационные расходы	112 753	5 181
Амортизация	9 378	49 447
Квартиры вторичного рынка	5 811	6 743
Прочие расходы	80 010	114 571
Итого	15 173 035	10 129 464

21. Долгосрочные контракты на строительство

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

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

Рубли'000	2012 год	2011 год
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	2 832 547	422 955
Затраты по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	(2 353 753)	(409 457)
Признанная прибыль за отчетный период	478 794	13 498
Общая сумма понесенных затрат и признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимися в процессе выполнения на отчетную дату	3 157 131	331 066
Непредъявленная выручка по долгосрочным контрактам на строительство	10 337	232 949
Валовая сумма, причитающаяся заказчику за работы по долгосрочным контрактам на строительство	8 914	5 517
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	3 737 613	799 455
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	123 507	

22. Коммерческие и административные расходы

Рубли'000	2012 год	2011 год
Коммерческие расходы	121 863	27 212
Агентские услуги	87 671	13 070
Реклама и маркетинг	25 933	14 117
Прочие	8 259	25
Общие и административные расходы	964 287	753 027
Зарплата и прочие выплаты персоналу	515 673	382 011
Услуги по управлению	245 556	191 696
Эксплуатационные расходы	101 252	65 088
Аренда	21 257	21 897
Консультационные, юридические, аудит и прочие профессиональные услуги	13 811	25 440
Транспорт	6 708	6 680
Амортизация	2 601	2 457
Услуги связи	2 637	2 294
Прочие	54 792	55 464
Итого	1 086 150	780 239

23. Прочие операционные доходы и расходы

Рубли'000	2012 год	2011 год
Прочие операционные расходы (сальдо)		
Доходы от реализации финансовых активов	46 513	11 901
Резерв под обесценение запасов	16 920	(22 494)
Штрафы, пени, неустойки к получению	7 644	9 966
Доходы/(расходы) от списания кредиторской/ дебиторской задолженности	4 692	(991)
Доход от неиспользованных резервов	1 046	-
Доходы/(расходы) от реализации и прочего выбытия материальных активов и основных средств	710	(112 121)
Расходы после Госкомиссии	259	73
Резерв под текущие судебные разбирательства	(2 440)	60 800
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(5 269)	-
Гарантийные обязательства	(5 453)	-
Благотворительность	(5 682)	(7 457)
Убытки прошлых лет, выявленные в текущем периоде	(8 001)	-
Резерв по сомнительным долгам	(11 610)	54 866
Резерв под обесценение финансовых вложений	(15 240)	4 290
Возмещение затрат по прочим операциям	(20 255)	53 026
Расходы на соц. нужды и прочие выплаты работникам	(22 558)	(15 438)
Расходы по оплате услуг банков	(26 364)	(18 379)
Резерв под обесценение по товарам для перепродажи	(366 274)	-
Прочие	(20 807)	(49 501)
Итого	(432 169)	(31 459)

24. Чистые финансовые доходы/(расходы)

Рубли'000	2012 год	2011 год
Процентные доходы	460 134	58 109
Прибыль/(убыток) от операций с иностранной валютой	332 653	(591 062)
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	12 444	11 457
Процентные расходы	(88 421)	(218 173)
Итого	716 810	(739 669)

25. Операции со связанными сторонами

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

	<u>31 декабря 2012 г.</u>	<u>31 декабря 2011 г.</u>
ЗАО «АКТИВ»	100,00%	100,00%
ООО «Вертикаль»	100,00%	100,00%
ОАО «СМУ «Электронстрой»	99,24%	99,24%
ООО «Дайкар»	95,00%	95,00%
ЗАО «СПб МФТЦ»	61,00%	61,00%
ЗАО «ЦУН»	40,00%	40,00%
ЗАО «УМ Эталон»	20,36%	-

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

	<u>31 декабря 2012 г.</u>	<u>31 декабря 2011 г.</u>
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	25,00%	25,00%
ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон»	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское»	48,00%	48,00%

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

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

Рубли'000	<u>2012 год</u>	<u>2011 год</u>
Ключевой управленческий персонал	85 574	41 010

26. Управление финансовыми рисками

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

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

Кредитные риски

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

31 декабря 2012 г. Рубли'000	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	4 579 610	14 242 070	-	18 821 680
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	3 001 729	109	-	3 001 838
Резервы	549 341	-	-	549 341
	8 130 680	14 242 179	-	22 372 859
31 декабря 2011 г. Рубли'000	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные (с учетом будущих процентов)	2 969 140	10 047 020	-	13 016 160
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	3 076 664	5 476	-	3 082 140
Резервы	914 441	-	-	914 441
	6 960 245	10 052 496	-	17 012 741

Валютный риск

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

В отношении Компании основной валютный риск связан с долларом США и евро. Руководство Компании отслеживает колебания курсов валют на постоянной основе и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США или евро, Компания осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США и евро.

В случае, если на 31 декабря 2012 года ослабление рубля к доллару США и евро составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Компании до налогообложения уменьшилась бы на 766 171 тыс. руб. (2011 – 962 614 тыс. руб.), в основном в результате возникновения курсовых разниц по кредитам и банковским депозитам, выраженных в долларах США и евро.

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

Риск изменения процентных ставок

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

Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Компании приближается к их балансовой стоимости.

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.

27. Управление отраслевыми рисками

Компания является участником холдинга – ЗАО «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 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 избегать резкого изменения стоимости и дефицита строительного сырья и материалов.

28. 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 в итоге может оказать существенное влияние на финансовую отчетность Компании.

Обеспечения обязательств выданные

По состоянию на 31 декабря 2012 года в рамках основной хозяйственной деятельности Компанией было выдано поручительство на общую сумму 229 357 тыс. руб. (на 31 декабря 2011 г. – 193 492 тыс. рублей).

29. События после отчетной даты

16.01.2013 состоялось погашение первого транша по кредитной линии ОАО «АЛЬФА-БАНК» (импортно-экспортное финансирование проекта «Юбилейный квартал», кв. 78А, корп. 2) на сумму 8 544 тыс. евро. Таким образом, ссудная задолженность по кредитной линии снизилась до 25 060 тыс. евро.

04.02.2013 ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» погасило четвертый транш невозобновляемой кредитной линии ЗАО «Райффайзенбанк» в сумме 1 582 тыс. долл. США, а также досрочно погасило остаток ссудной задолженности перед ЗАО «Райффайзенбанк» в сумме 7 911 тыс. долл. США.

11.02.2013 состоялось первое амортизационное погашение в размере 16 500 тыс. долл. США (11% от номинала) и выплата процентов по займу North Star SA в сумме 3 738 тыс. долл. США.

21.02.2013 осуществлена выплата купонного дохода по 11-му купону биржевых облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии БО-02 (4В02-02-17644-J от 12.04.2010) в размере 21 700 тыс. рублей.

19.03.2013 осуществлена выплата купонного дохода по 1-му купону облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (4-02-17644-J от 20.11.2012) в размере 160 800 тыс. рублей.

За период с января по март 2013 года были получены 3 транша по кредитной линии ОАО «АЛЬФА-БАНК» (импортно-экспортное финансирование проекта «Ласточкино гнездо». I очередь) на сумму 4 297 тыс. евро. Таким образом, ссудная задолженность по кредитной линии увеличилась до 19 199 тыс. евро.

09.04.2013 года получен первый транш от ЗАО АКБ «БАНК КИТАЯ (ЭЛОС)» на сумму 30 000 тыс. руб.