

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в
соответствии с МСФО**

за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009 года
с заключением независимых аудиторов

Содержание

Заключение независимых аудиторов	
Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	7



Заключение независимого аудитора

Акционерам Группы компаний «ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» и ее дочерних компаний (далее - «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2009 г., консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный 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 консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности. Эта ответственность включает разработку, организацию и функционирование внутреннего контроля, который обеспечивает подготовку и достоверное представление консолидированной 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 консолидированной 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 консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2009 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

Москва, Российская Федерация
12 мая 2010



Д.М. Винокуров

Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2009 года

	Примечания	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 215 389	1 071 364
Инвестиционная недвижимость	6	308 515	121 234
Нематериальные активы	7	2 997	4 797
Инвестиции в ассоциированные компании	2 b (ii)	1 772 492	1 765 114
Долгосрочные финансовые вложения	8	28 707	31 188
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	9	765 793	951 972
Отложенные налоговые активы	10	125 284	176 827
		4 219 177	4 122 496
Оборотные активы			
Запасы	11	22 544 837	26 248 827
Финансовые вложения	12	1 699 182	2 713 305
Дебиторская задолженность и авансы	13	3 553 555	2 655 081
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		49 252	172 733
Прочие оборотные активы	14	3 068	7 846
Денежные средства и их эквиваленты	15	2 157 755	134 832
		30 007 649	31 932 624
Итого активы		34 226 826	36 055 120
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал и резервы, принадлежащие собственникам Группы			
Акционерный капитал	16	1 237	1 237
Нераспределенная прибыль		6 431 868	3 046 809
		6 433 105	3 048 046
Неконтролирующие доли участия		1 026 921	835 685
Итого капитал		7 460 026	3 883 731
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы полученные	17	2 673 451	2 936 118
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	19	54 798	229 391
Авансы полученные по основной деятельности	18	521 780	-
Отложенные налоговые обязательства	10	605 227	363 884
		3 855 256	3 529 393
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы полученные	17	3 405 377	3 683 321
Авансы полученные по основной деятельности	18	14 645 577	20 078 920
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	19	4 691 692	4 868 368
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		168 898	11 387
		22 911 544	28 641 996
Итого капитал и обязательства		34 226 826	36 055 120

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 7–30, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатъева Л. М.

12 мая 2010 года



Консолидированный отчет о совокупном доходе за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

	Примечания	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009 года Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008 года Рубли'000
Выручка	20	18 169 818	13 023 577
Себестоимость продаж	21	(11 079 444)	(8 783 477)
Валовая прибыль		7 090 374	4 240 100
Коммерческие расходы	23	(147 030)	(99 137)
Общехозяйственные и административные расходы	24	(725 714)	(499 582)
Налоги, кроме налога на прибыль		(95 259)	(72 421)
Прочие операционные доходы/ (расходы)	25	(210 830)	99 884
Операционная прибыль		5 911 541	3 668 844
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний		19 380	25 166
Чистые финансовые расходы	26	(1 344 052)	(1 235 939)
Прибыль до налогообложения		4 586 869	2 458 071
Налог на прибыль	27	(1 010 574)	(618 807)
Чистая прибыль за год*		3 576 295	1 839 264
Приходящийся на:			
Акционеров материнской компании		3 385 059	1 306 955
Неконтрольные доли участия		191 236	532 309
Базовая и разведенная прибыль на акцию		3 385,06	1 306,96

*В 2009 и 2008 гг. Группа не имела прочего совокупного дохода

Настоящий консолидированный отчет о совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 7–30, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

12 мая 2010 года



**Консолидированный отчет о движении денежных средств за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года**

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009 года Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008 года Рубли'000
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль до налогообложения:	4 586 870	2 458 071
Корректировки:	1 549 752	1 320 793
Амортизация	153 035	122 129
Прибыль от реализации финансовых активов	(219 111)	(160 561)
Резервы под обесценение запасов	69 892	8 042
Резервы по сомнительным долгам	185 739	25 023
Резервы под текущие судебные разбирательства	21 195	(81)
Резервы под обесценение финансовых вложений	9 374	380
Убыток от курсовых разниц	255 533	1 013 683
Процентные расходы	806 971	577 441
Процентные доходы	(137 720)	(82 681)
Доходы от участия в капитале зависимых компаний	(19 380)	(25 967)
Прочее выбытие активов	5 845	17 099
Прочие доходы и расходы	418 379	(173 714)
Операционная прибыль до изменений оборотного капитала	6 136 622	3 778 864
Увеличение дебиторской задолженности и авансов	(665 192)	(292 984)
(Увеличение)/уменьшение запасов	3 386 757	(10 490 091)
(Увеличение)/уменьшение кредиторской задолженности и авансов полученных по основной деятельности	(5 466 349)	9 454 308
Изменение прочих активов и обязательств	4 778	59 200
Денежные средства от операционной деятельности	3 396 616	2 509 297
Уплаченный налог на прибыль	(452 258)	(424 071)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	2 944 358	2 085 226
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(325 087)	(371 723)
Поступление от продажи основных средств и нематериальных активов	121 044	8 263
(Приобретение)/продажа ценных бумаг и иных финансовых вложений	(1 112 003)	(46 310)
(Открытие)/закрытие депозитов	1 264 672	(687 110)
Займы выданные	(191 648)	(24 824)
Возврат займов выданных	69 152	7 935
Проценты полученные	87 721	68 564
Дивиденды полученные	11 375	6 747
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(74 774)	(1 038 458)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Получение кредитов и займов	8 360 426	7 104 145
Погашение полученных кредитов и займов	(8 546 818)	(7 502 657)
Проценты уплаченные	(876 644)	(715 331)
Дивиденды уплаченные	-	(8 163)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности	(1 063 036)	(1 122 006)
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	216 375	42 467
Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов	2 022 923	(32 771)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	134 832	167 603
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	2 157 755	134 832

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 7–30, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

12 мая 2010 года



*Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего	Неконтролирующие доли участия	Итого капитал
	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000	Рубли'000
Остаток на 01 января 2008 года	1 237	1 739 854	1 741 091	312 346	2 053 437
Дивиденды				(8 970)	(8 970)
Чистая прибыль за период		1 306 955	1 306 955	532 309	1 839 264
Остаток на 31 декабря 2008 года	1 237	3 046 809	3 048 046	835 685	3 883 731
Чистая прибыль за период		3 385 059	3 385 059	191 236	3 576 295
Остаток на 31 декабря 2009 года	1 237	6 431 868	6 433 105	1 026 921	7 460 026

Настоящий консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. 7–30, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Щербина Г. Ф.

Главный бухгалтер

Игнатьева Л. М.

12 мая 2010 года



1. Основные направления деятельности

Один из крупнейших строительно-промышленных холдингов Санкт-Петербурга – ЛенСпецСМУ – был основан в 1987 году как частная строительная компания. Холдинг специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в секторе жилья повышенной комфортности и бизнес-класса.

В настоящий момент доля строительного рынка, приходящаяся на объекты, возводимые холдингом «ЛенСпецСМУ» составляет около 12,4% всего строительного рынка Санкт-Петербурга. За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009 года, Группой компаний построено зданий общей площадью 323 650,9 кв.м.

Компания осуществляет весь цикл инвестиционно-строительного процесса – от проектирования недвижимости, ее строительства, реализации и дальнейшей эксплуатации.

Материнская компания – Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ», зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.12.1995 г. Последняя редакция Устава была зарегистрирована 28.12.2007 г.

ЗАО Специализированное строительно-монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» и дочерняя компания ЗАО «МФТЦ» являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство – Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга», рег № СРО-С-003-22042009. Группа имеет следующие свидетельства

- Допуск на осуществление функций генерального подрядчика
- Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
- Допуск на выполнение функций технического надзора (заказчика-застройщика)

Основными дочерними компаниями являются ЗАО «АКТИВ», ЗАО «СПб МФТЦ», ОАО «СМУ «Электронстрой», ЗАО «ЦУН», ООО «Каменка», ООО «Вертикаль».

Основными ассоциированными компаниями являются ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», ЗАО «Завод стройматериалов «Эталон», ЗАО «Затонское».

Материнская компания и дочерние компании в дальнейшем именуются «Группа». Акционерами материнской компании являются юридическое лицо и физическое лицо, гражданин РФ. Основной офис расположен в Санкт-Петербурге по адресу: Богатырский проспект, 2.

Среднесписочная численность работников Группы на 31 декабря 2009 года составила 1 196 человек.

Ведение бизнеса в России

В Российской Федерации происходили политические и экономические изменения, которые повлияли, и могут продолжать оказывать влияние на деятельность компаний, осуществляющих деятельность в этих условиях, что приводит к возникновению рисков, отсутствующих на других рынках. Консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством воздействия российской деловой среды на операции и финансовое положение Группы. Будущие изменения деловой среды могут отличаться от оценки руководства, и ее воздействие на деятельность и финансовое положение Группы может быть существенным.

2. Принципы представления финансовой отчетности

(a) Общие принципы

Заявление о соответствии

Данная консолидированная 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 Группе 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 Группа применила все новые и пересмотренные Стандарты и Интерпретации, опубликованные СМСФО и КИМСФО, которые относятся к ее деятельности и вступили в силу с 1 января 2009 г.

(b) Основные принципы консолидации и объединение бизнеса

Дочерние компании – юридические лица (включая созданные для осуществления специальных операций), в отношении которых Группа имеет возможность управлять финансовой и операционной политикой (осуществлять контроль) вследствие следующего:

- владения более чем половиной голосующих акций/долей в уставном капитале (контрольным пакетом акций) дочерней компании, или
- решающего голоса в силу подавляющего представительства в органе управления дочерней компании – совете директоров (участников), или,
- возможности иным способом управлять финансовой и операционной политикой дочерней компании.

Консолидация: Дочерние компании полностью консолидируются Группой с даты приобретения, представляющей собой дату получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжают консолидироваться до даты потери такого контроля. Финансовая отчетность дочерних компаний подготовлена за тот же отчетный период, что и отчетность материнской компании на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все внутригрупповые остатки, доходы и расходы, нереализованные доходы и расходы, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключены.

Объединение бизнеса и гудвил:

Объединения бизнеса учитываются с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса справедливая стоимость на дату приобретения ранее принадлежавшей приобретающей стороне доли участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, должно признаваться по справедливой стоимости на дату приобретения. Последующие изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, которое может быть активом или обязательством, должны признаваться согласно МСФО (IAS) 39 либо в составе прибыли или убытка, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве капитала, оно не должно

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

переоцениваться до момента его полного погашения в составе капитала.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибыли или убытка.

Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей проверки гудвила, приобретенного при объединении бизнеса, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения Группой компании, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения бизнеса, независимо от того, относятся или нет другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям.

Если гудвил составляет часть подразделения, генерирующего денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части подразделения, генерирующего денежные потоки.

В консолидированную финансовую отчетность включены следующие дочерние компании:

	Доля	Итого, активы	Собственный капитал	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода
ЗАО «ЦУН»	40%	3 046 612	592 462	53 776
ЗАО «СПб МФТЦ»	61%	2 193 685	1 695 264	407 298
ЗАО «АКТИВ»	100%	1 073 002	1 046 747	(37 680)
ОАО «СМУ «Электронстрой»	88%	112 150	86 045	1 043
ООО «Каменка»	100%	107 731	104 531	(1 005)
ООО «Вертикаль»	100%	8 966	8 957	(21)
Суммы, исключаемые при консолидации		(5 643 346)	(1 623 682)	247 808
ИТОГО		898 800	1 910 324	671 219

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

(с) Ассоциированные компании

Ассоциированные компании – юридические лица (включая созданные для осуществления специальных операций), в отношении которых Группа имеет возможность оказывать существенное влияние, но не контроль, на финансовую и операционную политику посредством следующего:

- владения от 20 до 50 процентов голосующих акций/долей в уставном капитале ассоциированной компании, или
- представительства в органе управления ассоциированной компании – совете директоров (участников), или
- возможность иным способом оказывать существенное влияние на финансовую и операционную политику ассоциированной компании.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в ассоциированную компанию учитываются в отчете о финансовом положении по первоначальной стоимости плюс изменения, возникшие после приобретения в доле чистых активов ассоциированной компании, принадлежащей Группе. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения. Отчет о совокупном доходе отражает долю финансовых результатов деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признает свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в отчете об изменениях в капитале. Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

В случае если доля Группы в накопленном убытке ассоциированной компании соответствует или превышает размер участия в данной компании, Группа признает обесценение стоимости участия в

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

зависимой компании до нуля, и не продолжает далее признавать увеличение убытка, если только не существует признанных Группой обязательств или сделанных платежей от лица ассоциированной компании.

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия

		31 декабря 2008	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009 года				31 декабря 2009
	Доля участия в компании	Инвестиции в ассоциирован ные компании	Приобретение	Доля в чистой прибыли	Обесценение инвестиций	Дивиденды полученны е	Инвестиции в ассоциирован ные компании
ЗАО «ЛенСпецСМУ- Реконструкция»	25%	10 063	-	15 821	-	-	25 884
ЗАО «Завод строй материалов "Эталон"	25%	32 636	-	4 679	-	(12 500)	24 815
ЗАО «Затонское»	49%	1 722 415	-	(622)	-	-	1 721 793
ЗАО «АРТ- БИЗНЕС-ТВ»	50%		500		(500)		-
ИТОГО		1 765 114	500	19 878	(500)	(12 500)	1 772 492

(d) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

(e) 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 Группа 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, Группа 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.

(f) Принцип постоянно действующего субъекта

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа постоянно действующего предприятия, который предполагает, что Группа действует и будет

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

действовать в обозримом будущем. Возмещение активов Группы, а также ее будущая деятельность могут быть подвержены значительному влиянию текущей и будущей экономической среды. Данная консолидированная финансовая отчетность не включает какие-либо корректировки, которые могут возникнуть вследствие прекращения деятельности Группы.

(g) Использование оценочных значений

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

3. Основные принципы учетной политики

Настоящие основные принципы учетной политики последовательно применялись Группой при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, и они сопоставимы с теми, которые применялись в предыдущем отчетном периоде.

(a) Нематериальные активы

Нематериальные активы включают программное обеспечение, товарные знаки и лицензии.

(i) Программное обеспечение

В стоимость программного обеспечения включены затраты на приобретение и введение в эксплуатацию определенного программного обеспечения, затем отражается за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(ii) Лицензии

Стоимость лицензий представляет собой затраты на приобретенные лицензии или выплаты государству за получение лицензий. При капитализации и 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.

(iii) Прочие нематериальные активы

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

(iv) Последующие расходы

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

(v) Срок полезного использования и амортизация нематериальных активов

Нематериальные активы амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на обесценение в случае наличия соответствующих признаков. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Лицензии	1-18 лет
Программное обеспечение	1-10 лет
Товарные знаки	10 лет

(b) Основные средства

Основные средства состоят в основном из земли, зданий и сооружений, производственного оборудования, транспортных средств и прочего оборудования, такого как оргтехника и мебель.

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств, созданных собственными силами, включают в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и соответствующую часть накладных расходов.

Там, где объекты основных средств объединяют компоненты с различными сроками полезного

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

использования, они учитываются как отдельные объекты основных средств.

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

(i) Затраты на ремонт

Затраты, понесенные в связи с заменой элементов объектов основных средств, учитываемых отдельно, отражаются по остаточной стоимости замененного элемента. Последующие затраты капитализируются только тогда, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от использования этих основных средств. Все прочие затраты отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе расходов по мере их возникновения.

(ii) Амортизация

Амортизация начисляется и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе линейным методом равномерно в течение срока полезного использования активов. Начисление амортизации начинается с момента приобретения или, в случае создания собственными силами, с момента, когда объект построен и готов к эксплуатации. Земля не амортизируется. Для целей консолидированной финансовой отчетности применяются следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения	25-30 лет
Машины и оборудование	3-5 лет
Транспортные средства	5 лет
Прочие	3–5 лет

(с) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная собственность представлена объектами недвижимости, наличие которых имеет своей целью получение прибыли от аренды.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. Фактическая стоимость инвестиционной собственности, созданной собственными силами, включает в себя стоимость материалов, прямых расходов на оплату труда и прочие расходы, непосредственно относящиеся к объекту.

Остаточная стоимость и сроки полезного использования при необходимости пересматриваются и корректируются на дату отчета о финансовом положении. Балансовая стоимость снижается до стоимости возмещения, если балансовая стоимость актива превышает его стоимость возмещения. Убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе в период их возникновения.

(d) Финансовые вложения

Финансовые активы, предназначенные для торговли, классифицируются как текущие активы и оцениваются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие от изменения их стоимости, признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе. В случае если Группа имеет намерение и возможность удерживать инвестиции до погашения, они оцениваются по амортизируемой стоимости за вычетом убытков от обесценения. Прочие ценные бумаги классифицируются как имеющиеся в наличии для продажи и оцениваются по справедливой стоимости, с признанием возникающих прибылей и убытков в собственном капитале.

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. Справедливой стоимостью ценных бумаг, предназначенных для продажи, и имеющихся в наличии для перепродажи является их биржевая стоимость на дату составления отчета о финансовом положении.

Инвестиции, предназначенные для продажи, и имеющиеся в наличии для перепродажи, признаются/списываются с учета на дату их покупки/продажи. Инвестиции, удерживаемые до погашения, признаются/списываются с учета на дату их передачи Группе/Группой.

(е) Запасы

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

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

Несмотря на отличия в обеих схемах реализации, риски, связанные со строящимися объектами, переходят к дольщикам (покупателям) после приемки дома Государственной комиссией. До этого момента незаконченное строительством жилье и нежилые помещения (в т.ч. гаражи) учитываются в составе запасов, в разделе «Незавершенное производство».

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин – себестоимости и возможной чистой стоимости реализации.

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.

(f) Дебиторская задолженность и авансы

Дебиторская задолженность и авансы показаны в фактическом размере за вычетом убытков от обесценения и резервов по сомнительным долгам.

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

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

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

(g) 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.

(h) Акционерный капитал

Акционерный капитал отражается по исторической стоимости, кроме части оплаченной 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.

(i) Авансы полученные по основной деятельности и кредиторская задолженность

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

По завершении строительства, приемки объектов строительства государственной комиссией и передачи объектов строительства владельцам выполняется пообъектное списание авансов полученных на доходы.

Кредиторская задолженность отражается в размере фактических затрат.

(j) 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 актива, подготовка которого к использованию обязательно требует значительного времени, учитываются в составе его стоимости.

(к) Налоги на прибыль

Налог на прибыль, связанный с прибылью и убытком за год, включает текущее и отложенное налогообложение. Налог на прибыль отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе кроме случаев, когда он относится к статьям собственного капитала, куда и включается.

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

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по балансовому методу в отношении всех временных разниц между налоговой базой и балансовой стоимостью активов и обязательств по данным бухгалтерского учета. Временные разницы не рассчитываются по следующим статьям: гудвил, не вычитаемый для целей налогообложения, первоначальное признание активов и обязательств, не влияющих ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль, и инвестиции в дочерние компании, когда момент исчезновения временных разниц может контролироваться материнской компанией и существует вероятность того, что эти временные разницы не исчезнут в обозримом будущем.

Сумма рассчитанных отложенных налогов основывается на ожидаемом характере реализации и погашения остаточной стоимости активов и обязательств, с использованием действующих налоговых ставок или тех, которые будут использоваться на дату подготовки консолидированной финансовой отчетности.

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.

(л) Отражение доходов/затрат, связанных с основной деятельностью

Выручка от реализации построенного жилья и прочей основной деятельности и затраты, связанные с основной деятельностью, отражаются в одном и том же периоде. В соответствии с МСФО 18 «Выручка», выручка признается при осуществлении следующих условий: перевод значительных рисков на покупателя; возможность надежно оценить сумму выручки; возможность надежно измерить сумму затрат; высокая вероятность поступления экономических выгод в компанию.

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

(м) Процентные доходы/(расходы)

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

(н) Операции в иностранной валюте

Активы и обязательства Группы, выраженные в иностранных валютах, пересчитаны в рубли по официальному курсу Центрального Банка РФ (ЦБР) на конец отчетного периода. Операции, выраженные в иностранных валютах, учтены по официальным обменным курсам на даты соответствующих операций. Уменьшение или увеличение активов и обязательств, выраженных в иностранных валютах, возникающее вследствие изменения официального курса обмена после даты сделки, отражается как убыток или прибыль от курсовых разниц.

Сделки, совершаемые в рублях, когда соответствующие активы и обязательства выражены в иностранных валютах (или условных единицах), отражаются в финансовой отчетности Компании так же, как сделки, выраженные в иностранных валютах.

На 31 декабря 2008 официальный обменный курс составлял 29,3804 руб. за 1 долл. США. На 31 декабря 2009 официальный обменный курс составлял 30,2442 руб. за 1 долл. США.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

4. Операционные сегменты

Деятельность Группы сосредоточена в одном операционном и географическом сегменте, включающем строительство объектов недвижимости. Доход от оказания подобных услуг составляет более 90 процентов от общей выручки. Все значительные активы, управленческие и административные ресурсы расположены на территории Российской Федерации.

5. Основные средства

Рубли'000	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Стоимость</i>							
На 31 декабря 2008	79 618	722 634	594 748	45 100	33 831	3 610	1 479 541
Поступление	22	412 149	190 554	601	943	843	605 112
Выбытие	(48 947)	(229 540)	(28 930)	(8 829)	(12 025)	(3 610)	(331 881)
На 31 декабря 2009	30 693	905 243	756 372	36 872	22 749	843	1 752 772
<i>Амортизация</i>							
На 31 декабря 2008	-	(119 720)	(249 557)	(20 278)	(18 622)	-	(408 177)
Амортизационные отчисления за период	-	(64 207)	(113 512)	(8 360)	(3 382)	-	(189 461)
Амортизация по выбытиям	-	31 308	13 385	6 903	8 659	-	60 255
На 31 декабря 2009	-	(152 619)	(349 684)	(21 735)	(13 345)	-	(537 383)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>							
На 31 декабря 2008	<u>79 618</u>	<u>602 914</u>	<u>345 191</u>	<u>24 822</u>	<u>15 209</u>	<u>3 610</u>	<u>1 071 364</u>
На 31 декабря 2009	<u>30 693</u>	<u>752 624</u>	<u>406 688</u>	<u>15 137</u>	<u>9 404</u>	<u>843</u>	<u>1 215 389</u>
<i>Стоимость</i>							
На 31 декабря 2007	1 386 351	509 625	488 798	36 959	35 576	19 919	2 477 228
На 31 декабря 2007 (пересмотренная)	59 266	509 625	496 230	36 959	35 576	19 919	1 157 575
Поступления	20 726	315 191	295 775	13 320	10 242	238 223	893 477
Выбытие	-	(68 730)	(195 502)	(3 259)	(9 935)	(254 532)	(531 958)
Обесценение	(374)	(33 452)	(1 755)	(1 920)	(2 052)	-	(39 553)
На 31 декабря 2008	79 618	722 634	594 748	45 100	33 831	3 610	1 479 541
<i>Амортизация</i>							
На 31 декабря 2007	-	(69 878)	(168 957)	(15 236)	(22 711)	-	(276 782)
На 31 декабря 2007 (пересмотренная)	-	(69 878)	(168 957)	(15 236)	(22 711)	-	(276 782)
Амортизационные отчисления за период	-	(60 220)	(118 973)	(8 957)	(6 378)	-	(194 528)
Амортизация по выбытиям	-	9 327	37 673	2 973	9 482	-	59 455
Списание амортизации на дату обесценения	-	1 051	700	942	985	-	3 678
На 31 декабря 2008	-	(119 720)	(249 557)	(20 278)	(18 622)	-	(408 177)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>							
На 31 декабря 2007	<u>1 386 351</u>	<u>439 747</u>	<u>319 841</u>	<u>21 723</u>	<u>12 865</u>	<u>19 919</u>	<u>2 200 466</u>
На 31 декабря 2007 (пересмотренная)	<u>59 266</u>	<u>439 747</u>	<u>327 273</u>	<u>21 723</u>	<u>12 865</u>	<u>19 919</u>	<u>880 793</u>
На 31 декабря 2008	<u>79 618</u>	<u>602 914</u>	<u>345 191</u>	<u>24 822</u>	<u>15 209</u>	<u>3 610</u>	<u>1 071 364</u>

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

6. Инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
<i>Стоимость</i>		
По состоянию на начало отчетного периода	128 907	92 310
Поступления	235 562	60 092
Выбытие	(45 677)	(23 495)
По состоянию на конец отчетного периода	318 792	128 907
<i>Амортизация</i>		
По состоянию на начало отчетного периода	(7 673)	(6 667)
Начисление	(5 449)	(4 318)
Списание	2 845	3 312
По состоянию на конец отчетного периода	(10 277)	(7 673)
Балансовая стоимость на начало отчетного периода	121 234	85 643
Балансовая стоимость на конец отчетного периода	308 515	121 234

7. Нематериальные активы

Рубли'000	Лицензии	Программное обеспечение	Товарные знаки	Прочие НМА	ВСЕГО
<i>Стоимость</i>					
На 31 декабря 2008	300	7 783	777	127	8 987
Поступление	3	1 026	28	-	1 057
Выбытие	(49)	(772)	(294)	(90)	(1 205)
На 31 декабря 2009	254	8 037	511	37	8 839
<i>Амортизация</i>					
На 31 декабря 2008	(91)	(3 877)	(200)	(22)	(4 190)
Амортизационные отчисления за период	(54)	(2 407)	(81)	(7)	(2 549)
Амортизация по выбытиям	43	772	59	23	897
На 31 декабря 2009	(102)	(5 512)	(222)	(6)	(5 842)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>					
на 31 декабря 2008	209	3 906	577	105	4 797
на 31 декабря 2009	152	2 525	289	31	2 997
<i>Стоимость</i>					
На 31 декабря 2007	116	6 303	747	125	7 291
Поступление	184	3 798	30	2	4 014
Выбытие	-	(2 318)	-	-	(2 318)
На 31 декабря 2008	300	7 783	777	127	8 987
<i>Амортизация</i>					
На 31 декабря 2007	(43)	(3 512)	(120)	(22)	(3 697)
Амортизационные отчисления за период	(48)	(2 683)	(80)	-	(2 811)
Амортизация по выбытиям	-	2 318	-	-	2 318
На 31 декабря 2008	(91)	(3 877)	(200)	(22)	(4 190)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>					
на 31 декабря 2007	73	2 791	627	103	3 594

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

на 31 декабря 2008	209	3 906	577	105	4 797
--------------------	-----	-------	-----	-----	-------

8. Долгосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Займы выданные	37 907	18 953
Долгосрочные инвестиции в прочие компании	554	566
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	-	12 049
Резерв под обесценение финансовых вложений	(9 754)	(380)
Итого долгосрочные финансовые вложения	28 707	31 188

Займы, выданные юридическим лицам, номинированы в рублях РФ и отражены по амортизируемой стоимости с применением эффективной ставки процента. Эффективная ставка процента составила 14,10% по состоянию на 31 декабря 2008 и 12,96% на 31 декабря 2009, соответственно.

9. Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Торговая дебиторская задолженность	215 403	111 016
Авансы поставщикам по основной деятельности	525 121	714 327
Прочая дебиторская задолженность	25 269	126 629
Итого долгосрочная дебиторская задолженность и авансы	765 793	951 972

10. Отложенные налоги

Отложенные налоговые требования и обязательства взаимозачитываются, если имеется юридически обоснованное право зачесть текущее налоговое требование против текущего налогового обязательства, и когда отложенные налоги на прибыль связаны с подобными налогами в рамках одной юрисдикции. Материнская компания и ее дочерние общества должны отдельно представлять свои налоговые декларации. Совокупное движение по счетам учета отложенных налогов показано ниже:

	31 декабря 2009 г. Рубли'000
Отложенные налоговые активы на начало года	176 827
Отложенные налоговые обязательства на начало года	(363 884)
Чистая позиция на начало года	(187 057)
Налог, включенный в отчет о прибылях и убытках (Примечание 27)	(292 886)
Чистая позиция на конец периода	(479 943)
в том числе:	
Отложенные налоговые активы	125 284
Отложенные налоговые обязательства	(605 227)

Расшифровка отложенных налогов по видам активов и обязательств

	12 месяцев 2009 года Рубли'000	12 месяцев 2008 года Рубли'000
Отложенные налоговые активы:	2 227 254	1 351 592
Основные средства и нематериальные активы	103 056	35 930
Финансовые вложения	2 002	70 482
Займы выданные	-	3 240
Кредиты и займы полученные	270 639	-

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

Запасы	1 640 848	1 128 888
Торговая дебиторская задолженность	126 595	25 139
Кредиторская задолженность по основной деятельности	60 108	-
Расходы будущих периодов	22 408	87 786
Отложенный налоговый актив с убытка	1 569	-
Прочие	29	127
Отложенные налоговые обязательства:	(2 707 197)	(1 538 649)
Основные средства и НМА	(12)	(14)
Финансовые вложения	(34 953)	-
Запасы	(123)	(1 778)
Торговая дебиторская задолженность	(112 488)	(68 387)
Кредиты и займы полученные	-	(121 177)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(443 896)	(105 765)
Авансы полученные	(2 115 725)	(1 216 997)
Резервы	-	(2 229)
Прочие	-	(22 302)
Итого чистые налоговые обязательства	(479 943)	(187 057)

11. Запасы

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Незавершенное производство объектов жилищного и коммерческого строительства	9 774 620	15 947 713
Незавершенное производство объектов гаражного строительства	586 330	1 015 101
Всего незавершенное производство	10 360 950	16 962 814
Собственные квартиры	10 197 182	8 470 780
Встроенные помещения (нежилые)	2 001 941	737 193
Квартиры вторичного рынка	29 116	22 805
Бетон и железобетонные изделия	2 815	13 754
Продукты питания	99	119
Прочие	1 054	3 450
Резерв по обесценению товаров	(86 051)	(11 829)
Всего запасы готовой продукции и товары для перепродажи	12 146 156	9 236 272
Металлопрокат (арматура, уголки металл, балки металл, и пр.)	360	1 236
Материалы по внутренней отделке	15	1 642
Спецодежда	334	850
Заборные плиты	341	626
Инструменты	174	254
Инвентарь и хоз. принадлежности	1 846	3 196
Цемент	772	177
Песок	241	66
Бетон и железобетонные изделия	21 475	23 871
Строительные материалы	5 801	9 010
Вспомогательные материалы для основного производства	4 934	11 735
Топливо	1 096	1 141
Запасные части	252	329
Прочие запасы	446	294
Резерв под обесценение материалов	(356)	(4 686)
Всего запасы сырья и материалов	37 731	49 741
Итого запасы	22 544 837	26 248 827

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года*

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

Объекты незавершенного производства на общую сумму 10 360 950 тыс. руб. представлены следующим образом:

Рубли'000	31 декабря 2009 г.			31 декабря 2008 г.		
	Объекты жилищного и коммерческого строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:	Объекты жилищного и коммерческого строительства	Объекты гаражного строительства	Всего:
Гражданка-СИТИ	502	-	502	8 909	-	8 909
ЖК «Южный «Радуга»	495 356	-	495 356	4 463 392	211 574	4 674 966
Новое созвездие	1 081	15	1 096	10 100	-	10 100
Юбилейный квартал	5 269 541	565 256	5 834 797	6 211 578	787 625	6 999 203
Петроградский Эталон	-	-	-	78 221	-	78 221
Смоленка	-	-	-	577 830	-	577 830
Орбита (ЖК Академические высоты)	1 540 719	20 925	1 561 644	1 244 124	15 790	1 259 914
Дом на ул. Оптиков	317 116	-	317 116	296 653	-	296 653
Талисман	368 291	-	368 291	79 486	-	79 486
Технопарк	87 486	-	87 486	77 455	-	77 455
АУРА	933 138	-	933 138	789 042	-	789 042
Объекты инфраструктуры	459 402	-	459 402	1 785 405	-	1 785 405
Прочие	301 988	134	302 122	325 518	112	325 630
Итого	9 774 620	586 330	10 360 950	15 947 713	1 015 101	16 962 814

Пообъектное сравнение незавершенного производства показывает, что наиболее крупным объектом строительства за 12 месяцев 2009 года стали объекты «Юбилейный квартал» и «Орбита» (жилой комплекс «Академические высоты»).

12. Финансовые вложения

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Депозиты	-	1 264 672
Финансовые активы, предназначенные для торговли	1 546 574	1 387 129
Займы, выданные юридическим лицам	152 608	61 504
Итого финансовые вложения	1 699 182	2 713 305

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

13. Дебиторская задолженность и авансы

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Торговая дебиторская задолженность	858 349	258 562
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	247 524	395 555
Авансы поставщикам по основной деятельности	1 435 070	1 319 616
Авансы прочие	-	1 230
НДС к возмещению	852 177	462 949
Прочие налоги к возмещению	1 194	6 541
Прочая дебиторская задолженность	342 979	241 538
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	52 346	19 435
Резерв под сомнительную дебиторскую задолженность	(236 084)	(50 345)
Итого дебиторская задолженность и авансы	3 553 555	2 655 081

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

Дебиторская задолженность по основной деятельности возникает при реализации построенных квартир и выполненных работ.

Наиболее крупными внешними дебиторами по авансам выданным являются ОАО «ЛенЭнерго», ОАО "Санкт-Петербургские электрические сети" - расчеты за электро и теплоэнергию, предоплаты за обеспечение технической возможности присоединения к электрическим сетям, а также за прокладку кабельных сетей электроснабжения, ГУП «Водоканал» - предоплата за присоединение к сетям водоснабжения; ООО «МНР-1», ООО «МЕРИДИАН» - за строительно-монтажные работы.

14. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов представляют собой предоплаты, сделанные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим периодам и включают в себя расходы по страхованию, подписке, рекламе и прочие расходы.

Расходы будущих периодов имеют следующую структуру:

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Реклама	318	6 430
Страхование	2 726	-
Прочие	24	1 416
Итого прочие оборотные активы	3 068	7 846

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
Наличные денежные средства	3 741	1 747
Расчетные счета в рублях РФ	107 340	95 154
Расчетные счета в иностранной валюте	333	4 631
Краткосрочные депозиты в банках	2 046 341	33 300
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 157 755	134 832

16. Акционерный капитал

Акционерный капитал по состоянию на 31 декабря 2009 года состоял из 1 000 акций номинальной стоимостью 200 рублей за акцию.

Акционерами Группы по состоянию на 31 декабря 2009 года являлись:

Акционер	Количество акций	Доля участия, %	Номинал	Сумма, скорректированная с учетом инфляции Рубли'000
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

Дивиденды

По результатам деятельности за 12 месяцев 2008 года и 12 месяцев 2009 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

17. Кредиты и займы полученные

	31 декабря 2009 г. Рубли'000	31 декабря 2008 г. Рубли'000
<i>Долгосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	460 911	2 407 065
Займы от юридических лиц (основной долг)	2 212 540	529 053
	2 673 451	2 936 118
<i>Краткосрочные</i>		
Кредиты от банков (основной долг)	2 085 237	3 517 764
Кредиты от банков (проценты)	10 916	69 705
Займы от юридических лиц (основной долг)	1 266 772	65 957
Займы от юридических лиц (проценты)	42 452	29 895
	3 405 377	3 683 321
Итого кредиты и займы полученные	6 078 828	6 619 439

(а) Кредиты от банков

Долгосрочные кредиты представлены кредитом ОАО АКБ «Росбанк» на сумму 207 731 тыс. руб. по первоначальной стоимости (208 424 тыс. руб. по амортизируемой стоимости), кредитом ОАО «Альфа Банк» на сумму 250 019 тыс. руб. по первоначальной стоимости (252 487 тыс. руб. по амортизируемой стоимости).

Краткосрочные кредиты представлены кредитами ОАО АКБ «Росбанк» на сумму 855 540 тыс. руб., кредитом Golden Ring Finance S.A. на сумму 754 725 тыс. руб., кредитом «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» ЗАО ф-л «Северная столица» 194 530 тыс. руб., кредитом ОАО «Альфа Банк» на сумму 207 833 тыс.руб., кредитом ООО «ПромСервисБанк» на сумму 72 586 тыс. руб., также прочими кредитами на сумму 23 тыс.руб.

В 2009 году был произведен зачет задолженности по кредитам банков (основной долг) в счет выкупленных обязательств (облигации Golden Ring Finance S. A.) на 583 938 тыс. руб.

	31 декабря 2009 г. Рубли'000
Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	6 110 428
Получено (основной долг)	6 751 499
-В т.ч. курсовая разница	1 517 008
Возвращено (основной долг)	(9 781 542)
-В т.ч. курсовая разница	(1 235 024)
Зачтено облигаций Golden Ring	(583 938)
Остаток на конец периода (основной долг)	2 496 447
Остаток на начало периода (проценты)	69 705
Отнесено на расходы (проценты)	644 380
-В т.ч. курсовая разница	13 365
Капитализировано (проценты)	38 742
Зачет процентов	(30 396)
Уплачено (проценты)	(711 515)
-В т.ч. курсовая разница	(3 046)
Остаток на конец периода (проценты)	10 916
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	2 496 447
- сумма на конец периода, (валюта – рубли)	23
- сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	2 496 424
Итого, задолженность к погашению (основной долг) на конец периода по первоначальной стоимости	2 496 447
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	2 038 697
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	411 375
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты (основной долг) на конец периода	46 375

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

Итого, задолженность к погашению (проценты) на конец периода	10 916
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	10 916
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	2 507 363
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизированной стоимости	2 557 064
В том числе проценты	10 916

(b) Займы от юридических лиц:

Долгосрочные займы представлены облигационным займом (организаторы – ОАО «Альфа Банк» и ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 1 198 420 тыс. руб. по первоначальной стоимости (1 185 480 тыс.руб. по амортизируемой стоимости), займом ООО «Лизинговая компания «СВ-транспорт» на сумму 590 376 тыс.руб., займом ЗАО «Деметра» на сумму 382 458 тыс. руб., займом ОАО «Северная Венеция» на сумму 54 226 тыс.руб.

Краткосрочные займы представлены облигационным займом на сумму 584 972 тыс. руб., для организации размещения которого был привлечен ОАО «Банк Москвы», облигационным займом (организаторы – ОАО «Альфа Банк» и ОАО «Промсвязьбанк») на сумму 388 593 тыс. руб., займом ООО «Лизинговая компания «СВ-транспорт» на сумму 162 040 тыс.руб., займом ЗАО «Деметра» на сумму 104 762 тыс. руб., займом ОАО «Северная Венеция» на сумму 14 842 тыс.руб., прочими займами на общую сумму 11 563 тыс. руб.

Для целей представления отчетности был произведен зачет задолженности по займам от юридических лиц в счет выкупленных обязательств на 401 580 тыс. руб.

31 декабря
2009 г.
Рубли'000

Остаток на начало периода (основной долг) без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	580 847
Получено (основной долг)	3 160 422
-В т.ч. курсовая разница	34 487
Возвращено (основной долг)	(300)
Зачет задолженности по займам от юридических лиц в счет выкупленных обязательств	(401 579)
Остаток на конец периода (основной долг)	3 339 390
Остаток на начало периода (проценты), переходящий	29 895
Отнесено на расходы (проценты)	172 449
Капитализировано (проценты)	8 283
Уплачено (проценты)	(168 175)
Остаток на конец периода (проценты)	42 452
Сумма на конец периода в валюте обязательств (основной долг)	3 339 390
Сумма на конец периода, (валюта – рубли)	2 178 967
Сумма на конец периода, (валюта – доллары США)	1 160 423
Итого, задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода без учета эффекта дисконтирования будущих выплат	3 381 842
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (основной долг) на конец периода	812 638
Задолженность к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты (проценты) на конец периода	42 452
Задолженность к погашению в течение 2 лет после отчетной даты	232 083
Задолженность к погашению в течение 3 лет после отчетной даты	1 830 503
Задолженность к погашению в течение 4 лет после отчетной даты	232 083
Задолженность к погашению в течение 5 лет после отчетной даты	232 083
Задолженность к погашению (основной долг и проценты) на конец периода по амортизируемой стоимости	3 521 764
В том числе проценты	42 452

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

18. Авансы полученные по основной деятельности

Авансы полученные по основной деятельности представляют собой предоплату, полученную Группой от покупателей объектов строительства.

Списание авансов полученных по основной деятельности на доходы происходит в основном по мере сдачи объектов строительства государственной комиссии и признается при наличии следующих признаков выручки: перевод значительных рисков и выгод на покупателя, возможность надежно оценить сумму выручки и затрат, высокая вероятность поступления экономических выгод в Группу.

19. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31 декабря 2009 г.	31 декабря 2008 г.
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	35 917	229 391
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	18 881	-
	54 798	229 391
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	1 383 388	2 780 566
Задолженность по расчетам с персоналом	41 243	24 948
НДС к уплате	35 109	51 075
Налоги к уплате	19 068	13 053
Начисленные резервы	2 526 988	1 847 219
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	11 141	-
Прочая кредиторская задолженность	674 755	151 507
	4 691 692	4 868 368
Итого кредиторская задолженность	4 746 490	5 097 759

Начисленные резервы в размере 2 505 753 тыс. руб. представляют собой резервы по перенесенным работам после сдачи объектов, 21 235 тыс. руб. резервы под текущие судебные разбирательства.

Краткосрочная торговая кредиторская задолженность в размере 1 383 388 тыс. руб. включает в себя расчеты с поставщиками и подрядчиками за сырье, материалы, услуги строительного характера.

20. Выручка

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Собственные квартиры	14 182 355	8 675 095
Встроенные помещения (нежилые)	2 002 135	543 847
Сдача объектов строительства	868 824	2 172 236
Строительно-монтажные работы	417 636	570 440
Аренда	169 733	308 358
Производство бетона	189 201	241 371
Производство железобетонных изделий	75 252	246 134
Реализация услуг автотранспорта	48 359	34 295
Агентские услуги	36 195	38 848
Квартиры вторичного рынка	11 000	990
Реализация прочих видов работ, услуг	117 348	189 214
Прочая продукция, товары, материалы	51 780	2 749
Итого выручка	18 169 818	13 023 577

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

21. Себестоимость

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Собственные квартиры	7 827 346	4 981 596
Встроенные помещения (нежилые)	1 577 262	387 925
Сдача объектов строительства	582 973	2 050 249
Строительно-монтажные работы	343 119	442 810
Прочая продукция, товары, материалы	291 600	580 343
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	128 399	134 089
Амортизация основных средств	137 936	115 118
Амортизация инвестиционной собственности	5 559	2 953
Амортизация нематериальных активов	164	215
Ремонт и техническое обслуживание	17 060	19 808
Эксплуатационные расходы	18 211	18 942
Квартиры вторичного рынка	5 652	1 208
Прочие услуги	144 163	48 221
Итого себестоимость	11 079 444	8 783 477

22. 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.

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000
Выручка по долгосрочным контрактам на строительство за отчетный период	1 069 891
Общая сумма понесенных затрат по долгосрочным контрактам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	(1 044 917)
Общая сумма признанных прибылей по долгосрочным контрактам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	23 974
Валовая сумма, причитающаяся с заказчиков за работу по долгосрочным контрактам на строительство	617 592

23. Коммерческие расходы

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Реклама и маркетинг	143 576	94 081
Агентские услуги	3 121	2 253
Прочие расходы	333	2 803
Итого коммерческие расходы	147 030	99 137

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

24. Общехозяйственные и административные расходы

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Зарплата и прочие выплаты штатному персоналу	448 587	266 581
Услуги по управлению	180 208	150 159
Транспортные услуги	2 729	42 562
Консультационные, юридические, аудиторские услуги	18 757	9 807
Эксплуатационные расходы	20 308	4 186
Амортизация основных средств	7 025	1 439
Амортизация нематериальных активов	2 351	2 404
Информационные услуги	553	588
Прочие расходы	45 196	21 856
Итого общехозяйственные и административные расходы	725 714	499 582

25. Прочие операционные доходы/ (расходы)

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Доходы от реализации финансовых активов	248 592	161 739
Возмещение затрат по прочим операциям	(33 201)	10 000
Доходы/(расходы) от реализации и прочего выбытия материальных активов	(4 264)	48 521
Доходы от участия в других организациях	-	801
Доходы/(расходы) от списания кредиторской/дебиторской задолженности	(8 470)	(892)
Резерв под обесценение материалов	4 330	3 787
Резерв под текущие судебные разбирательства	(21 195)	81
Резерв по сомнительным долгам	(185 739)	(25 023)
Резерв под обесценение финансовых вложений	(9 374)	(380)
Резерв под обесценение по товарам для перепродажи	(74 222)	(11 829)
Расходы на содержание соц. сферы	(7 950)	(3 998)
Штрафы, пени, неустойки к получению	63 327	18 776
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(2 115)	(4 409)
Гарантийные обязательства	(12 402)	(47 702)
Расходы по оплате услуг банков	(90 350)	(47 590)
Расходы на социальные нужды и прочие выплаты работникам	(17 572)	(24 972)
Обесценение основных средств	-	(14 867)
Расчеты по ДДУ после Госкомиссии	(10 138)	(4 181)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(23 114)	(26 728)
Благотворительность	(4 114)	(9 405)
Доход от неиспользованных резервов по перенесенным расходам	67 494	82 458
Возмещение расходов Golden Ring	(83 299)	-
Прочие доходы/(расходы)	(7 054)	(4 303)
Итого прочие операционные доходы/ (расходы)	(210 830)	99 884

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

26. Чистые финансовые расходы

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Процентные расходы	(803 464)	(577 441)
Процентные доходы	137 720	69 549
Накопленный купонный доход к получению	-	716
Чистый убыток от операций с иностранной валютой	(255 533)	(1 013 683)
Изменение амортизируемой стоимости финансовых активов	(419 268)	272 504
Доходы/(расходы) по финансовой аренде	(3 507)	12 416
Итого чистые финансовые расходы	(1 344 052)	(1 235 939)

27. Налог на прибыль

Материнская компания, а также ее дочерние и ассоциированные общества должны отдельно представлять налоговые декларации. Ставка для российских компаний по налогу на прибыль до 01 января 2009 года составляла 24%, с 01 января 2009 года ставка налога на прибыль снижена до 20%.

(a) Расход по налогу на прибыль

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Расход по текущему налогу на прибыль	717 688	427 912
Расход по отложенному налогу в связи с возникновением и погашением временных разниц	292 886	228 306
Доход по отложенному налогу в связи со снижением ставки налога на прибыль	-	(37 411)
Итого расходы по налогу на прибыль	1 010 574	618 807

(b) Сверка прибыли до налогообложения с расходом по налогу на прибыль

	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Прибыль до налогообложения	4 586 869	2 458 071
Расчетная величина налога на прибыль исходя из применимой в отчетном периоде ставки налога на прибыль	917 374	589 937
Эффект от расходов, не учитываемых для целей налогообложения	93 200	66 281
Эффект от пересчета обязательств по отложенному налогу по ставке 20%	-	(37 411)
Итого расходы по налогу на прибыль	1 010 574	618 807

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2009 года

28. Сделки со связанными сторонами

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

(a)	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Ключевой управленческий персонал	69 453	88 551

По состоянию на отчетную дату у Группы были следующие остатки по операциям со связанными сторонами:

(b)	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	31 декабря 2009 года Рубли'000	31 декабря 2008 года Рубли'000	31 декабря 2009 года Рубли'000	31 декабря 2008 года Рубли'000
Долгосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	31 967	64 745
Краткосрочные займы выданные				
Займы выданные (основной долг)	-	-	125 506	-
Займы выданные (проценты)	-	-	11 334	1 966
Долгосрочная дебиторская задолженность и авансы				
Авансы поставщикам по основной деятельности	496 087	-	29 034	254 257
Торговая дебиторская задолженность	-	-	12 049	-
Краткосрочная дебиторская задолженность и авансы				
Торговая дебиторская задолженность	13 801	26 076	168 799	139 522
Дебиторская задолженность, оформленная векселями	-	-	139 681	191 474
Авансы поставщикам по основной деятельности	-	281 145	373 500	51 865
Авансы прочие	-	11 541	-	2 460
Прочая дебиторская задолженность	3 433	5 327	197 766	8 053
Краткосрочные займы полученные				
Займы полученные (основной долг)	-	-	600	-
Займы полученные (проценты)	-	-	3	-
Краткосрочная кредиторская задолженность				
Авансы полученные	-	-	48 676	20 732
Торговая кредиторская задолженность	197 776	444 593	714 132	1 526 338
Прочая кредиторская задолженность	2 500	-	4 898	168
Кредиторская задолженность, оформленная векселями	20 529	-	103 576	-

В течение отчетного периода Группа осуществляла следующие операции со связанными сторонами:

	Ассоциированные компании		Компании под общим контролем	
	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2009г. Рубли'000	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2008г. Рубли'000
Выручка от реализации	171 309	100 957	334 371	776 719
Себестоимость	(11 846)	(171 580)	(323 587)	(329 376)
Коммерческие расходы	-	-	(10 116)	(140 353)
Общехозяйственные и административные расходы	-	(80)	(188 967)	(243 911)
Прочие доходы	397	191	18 017	21 560
Прочие расходы	50	(2 484)	(7 556)	(12 613)

29. Управление финансовыми рисками

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

В связи с имеющимися у Группы 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 Группой.

Кредитные риски

Кредитный риск возникает в случае, когда неисполнение контрагентом своих обязательств приводит к уменьшению будущих денежных потоков по финансовым активам Группы, имеющимся на отчетную дату. Группа не имеет существенной концентрации кредитных рисков. Максимальная оценка кредитного риска выражается в балансовой стоимости финансовых активов, отраженных в консолидированном 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 Группы считает, что резерв по сомнительной дебиторской задолженности является достаточным для компенсации возможных убытков, связанных с непогашением сомнительной задолженности.

Как правило, Группа 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 Группы. Учитывая их высокие кредитные рейтинги, Группа полагает, что данные контрагенты выполнят 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. Группа 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 Группы на отчетную дату по срокам погашения, без учета эффекта дисконтирования будущих выплат.

31 декабря 2009 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	2 904 703	2 984 502	-	5 889 205
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	4 691 692	54 798	-	4 746 490
	7 596 395	3 039 300	-	10 635 695
31 декабря 2008 г. Рубли'000	менее 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	3 618 264	3 172 611	-	6 790 875
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	4 804 240	229 391	-	5 033 631
	8 422 504	3 402 002	-	11 824 506

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 Группы основной валютный риск связан с долларом США. Руководство Группы 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 Группа осуществляет обратный выкуп части долговых обязательств, номинированных в долларах США.

В случае если на 31 декабря 2009 года ослабление рубля к доллару США составило бы 15% при неизменности прочих переменных, то прибыль Группы до налогообложения уменьшилась бы на 510 799 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 Группы номинирована в рублях и не подвержена валютным рискам. Группа не осуществляет экспорт продукции, а импорт оборудования и оснастки на фоне общего объема поставок минимален. Цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США. От резкого снижения курса доллара США Группа 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 Группы 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 Группе практически отсутствует.

Управление рисками, связанными с капиталом

Целью Группы 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 Группы отслеживает структуру капитала на постоянной основе, и в частности, стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Группа управляет структурой капитала с помощью таких действий, как выплаты дивидендов, увеличение уставного капитала, увеличение или погашение долговых обязательств. Группа осуществляет контроль капитала с помощью коэффициента финансового рычага, который рассчитывается путем деления чистой задолженности на сумму капитала и чистой задолженности.

30. Управление отраслевыми рисками

Группа 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 Группы – 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 Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости. Группа 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 Группа 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 Группы. В целях минимизации существующего риска Группа 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 Группой в своей деятельности. Группа входит в состав Строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», который обладает собственным производством строительного сырья и материалов (добыча глины, производство кирпича, бетона, железобетонных

конструкций и пр.). Осуществление практически всего производственного цикла собственными силами позволяет избежать резкого изменения стоимости и дефицита строительного сырья и материалов.

31. 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.

Поручительства и обеспечения обязательств выданные

По состоянию на 31 декабря 2009 года в рамках основной хозяйственной деятельности компаниями, входящими в Группу ЛенСпецСМУ, было выдано поручительств на общую сумму 3 411 183 тыс. руб.

32. События после отчетной даты

После отчетной даты, Группа осуществила погашение кредитов и займов на общую сумму 1 892 685 тыс. руб. (62 587 тыс. долл. США), без учёта процентов, в том числе:

- 20.01.2010 Группа погасила облигационный заём серии 02 в сумме 579 947 тыс. руб. без учета процентов (19 176 тыс. долл. США);
- 26.01.2010, 01.04.2010, 05.04.2010 и 14.04.2010 Группа досрочно погасила четыре транша кредита ОАО «РОСБАНК» в долларах на общую сумму 830 929 тыс. руб. (27 474 тыс. долл. США);
- 09.02.2010 Группа досрочно погасила кредит ООО «ПромСервисБанка» в долларах на общую сумму 72 586 тыс. руб. (2 400 тыс. долл. США);
- 17.02.2010 ЗАО Группа осуществила четвертое амортизационное погашение по кредиту Golden Ring Finance S.A. на сумму 245 976 тыс. руб. (8 133 тыс. долл. США);
- 22.04.2010 Группа досрочно осуществило платеж по займу ОАО «Северная Венеция» на сумму 15 757 тыс. руб. (521 тыс. долл. США).

Также с января по апрель 2010 года Группой были осуществлены очередные амортизационные погашения по кредитам ЗАО «Райффайзенбанк» на общую сумму 96 655 тыс. руб. (3 200 тыс. долл.) и ОАО «АЛЬФА-БАНК» на сумму 50 835 тыс. руб. (1 683 тыс. долл.).

За период с января по апрель 2010 года были привлечены новые кредиты на общую сумму 17 800 тыс. долл. США (537 645 тыс. руб.), в том числе:

- кредит ЗАО «Райффайзенбанк» на сумму 10 000 тыс. долл. США (302 048 тыс. руб.),
- кредит ОАО Банк «Александровский» на сумму 7 800 тыс. долл. США (235 597 тыс. руб.).

Таким образом, чистое уменьшение долговой нагрузки после отчетной даты составило 44 787 тыс. долл. США. (1 355 040 тыс. руб.).

Курс доллара США на 31 декабря 2009 составил 30,2442.