



ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ
ООО «Группа ЛСР»
1 000 000 000 рублей

Инвестиционный меморандум

Организаторы выпуска



2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

О ПОРЯДКЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ	3
1 ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	5
2 КРАТКИЙ ПОРТРЕТ ГРУППЫ ЛСР	7
3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ О ГРУППЕ ЛСР	10
3.1 Профиль Группы, история образования	10
3.2 Структура Группы.....	11
3.3 ООО «Группа ЛСР»: участники и органы управления	12
4 ОБЗОР БИЗНЕС-НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРУППЫ ЛСР	16
4.1 Строительные материалы	16
4.1.1 Обзор рынка	16
4.1.2 Группа ЛСР на рынке строительных материалов.....	24
4.2 Девелопмент и строительство	33
4.2.1 Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга	33
4.2.2 Группа ЛСР на рынке недвижимости	37
4.3 Дорожное строительство.....	45
4.4 Транспортно-механизированные услуги	47
4.5 Сопутствующие производства и услуги	48
5 ОБЗОР ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ГРУППЫ ЛСР	50
6 ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА ГРУППЫ ЛСР	70
7 КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ВЫПУСКА.....	74
8 ПРИЛОЖЕНИЯ:	
БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА И ПОРУЧИТЕЛЕЙ,	
СВОДНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2004 Г.	76
8.1 Бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР».....	77
8.2 Сводная бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР»	80
8.3 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Победа»	86
8.4 Бухгалтерская отчетность ОАО «Ленинградский речной порт».....	89
8.5 Бухгалтерская отчетность ЗАО «ПО «Баррикада».....	92
8.6 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Гатчинский ДСК».....	95
8.7 Бухгалтерская отчетность ОАО «Гранит-Кузнечное»	98
8.8 Бухгалтерская отчетность ОАО «Объединение 45».....	101

О порядке использования информации

Настоящий меморандум носит исключительно информационный характер и не является документом или частью пакета документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, упомянутых в данном документе. При ознакомлении с данным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется самостоятельно ознакомиться с Проспектом ценных бумаг, Решением о выпуске и другими официальными документами.

Данный меморандум не может рассматриваться в качестве средства побуждения к действиям любого характера с ценными бумагами Эмитента или компаний, которые упомянуты в настоящем документе. Основной целью Инвестиционного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об Эмитенте облигаций, Поручителях и других участниках размещения, сверх нормативного объема, предусмотренного российским законодательством.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Проспекте ценных бумаг, Решении о выпуске и Инвестиционном меморандуме. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или Организаторами финансирования.

Эмитент принимает на себя ответственность за информацию, содержащуюся в Инвестиционном меморандуме, и подтверждает, что эта информация является правдивой и точной во всех существенных фактах и не вводит в заблуждение. Мнения и намерения Эмитента, выраженные в настоящем документе, являются добросовестными мнениями и намерениями Эмитента.

Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных комиссий по рынку ценных бумаг или какой-либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Эмитент принимает на себя ответственность только за правильное воспроизведение представленной им вышеуказанной информации, не принимает на себя иных обязательств, не делает никаких иных заявлений и не предоставляет иных гарантий относительно такой информации. Ни Эмитент, ни другие участники сделки не принимают на себя никаких обязательств по обновлению данных, мнений и выводов, содержащихся в настоящем меморандуме после даты его опубликования.

Заявления, относящиеся к Поручителям и Организаторам, опираются на информацию, предоставленную ими Эмитенту, исключительно для использования в настоящем документе. Ни вручение Инвестиционного меморандума, ни размещение облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты Инвестиционного меморандума, либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Инвестиционный меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с размещением облигаций, является верной на какую-либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

В связи с тем, что вложения в ценные бумаги российских компаний сопряжены с риском, при принятии инвестиционного решения мы рекомендуем инвесторам самостоятельно определять для себя значимость информации, содержащейся в настоящем Инвестиционном меморандуме, и при рассмотрении возможности приобретения облигаций опираться на исследования и иные проверки, которые могут быть сочтены необходимыми. Организаторы не принимали и не принимают на себя обязательств по изучению положения дел и финансового состояния Эмитента в течение срока действия договоренностей, предусмотренных Инвестиционным меморандумом, и не обязуются консультировать кого-либо из инвесторов или потенциальных инвесторов в облигации относительно изложенной информации.

1 Инвестиционное предложение

Вниманию инвесторов предлагаются облигации ООО «Группа ЛСР» (ранее и далее – Эмитент, Компания), головной компании одноименного холдинга – крупнейшего на сегодня объединения предприятий строительного комплекса Северо-Запада России.

Объем размещаемого облигационного займа составляет 1 000 млн рублей, срок обращения выпуска – 3 года. Ставка купона на первый год обращения облигаций будет установлена в ходе конкурса при размещении. Условиями выпуска предусмотрено приобретение Эмитентом облигаций по требованию их владельцев через один год после размещения по номинальной стоимости.

Предприятия Группы ЛСР (далее – Группа) предоставляют обеспечение по выпуску облигаций ООО «Группа ЛСР» в форме поручительства в общем размере 1 000 млн руб. плюс совокупный купонный доход. Каждый из Поручителей: ЗАО «Победа», ОАО «Ленинградский речной порт», ЗАО «ПО «Баррикада», ЗАО «Гатчинский ДСК», ОАО «Гранит-Кузнечное», ОАО «Объединение 45», – несет солидарную с Эмитентом и другими поручителями ответственность за исполнение обязательств по облигациям в пределах размера предоставленного обеспечения:

ЗАО «Победа»	430 млн руб.,
ОАО «Ленинградский речной порт»	148 млн руб.,
ЗАО «ПО «Баррикада»	140 млн руб.,
ЗАО «Гатчинский ДСК»	113 млн руб.,
ОАО «Гранит-Кузнечное»	95 млн руб.,
ОАО «Объединение 45»	74 млн руб.

Указанные суммы распространяются на обязательства по основной сумме долга по облигациям. Размер обеспечения, предоставленного каждым из Поручителей, увеличивается также на соответствующую долю купонного дохода по облигациям выпуска.

Средства, полученные от размещения облигаций, планируется направить на реструктуризацию кредитного портфеля Группы (порядка 75% от объема выпуска) и финансирование инвестиционных проектов (25%).

Таблица 1. Основные условия выпуска облигаций

Эмитент	ООО «Группа ЛСР»
Поручители по займу	ЗАО «Победа» ОАО «Ленинградский речной порт» ЗАО «ПО «Баррикада» ЗАО «Гатчинский ДСК» ОАО «Гранит-Кузнечное» ОАО «Объединение 45»
Форма выпуска	Неконвертируемые документарные процентные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением
Серия	01
Номинальный объем выпуска	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
Номинал одной облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Срок обращения	3 года (1 092 дня)

Купонный период	6 месяцев (182 дня)
Количество купонов	6
Ставка купона	На 1-й год обращения – определяется на конкурсе в день начала размещения выпуска; на 2-й и 3-й год обращения – устанавливается Эмитентом
Приобретение облигаций по требованию владельцев с возможностью дальнейшего обращения (оферта)	Через 1 год (364 дня) по цене 100% от номинала Исполнение оферты: внебиржевое Агент по исполнению оферты: Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк»
Способ размещения	Открытая подписка на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», аукцион по купону
Цена размещения	100% от номинала
Обращение	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»
Депозитарий	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»
Организаторы, андеррайтеры выпуска	Открытое акционерное общество Акционерный банк «Инвестиционно-банковская группа НИКойл» (Финансовая корпорация «УРАЛСИБ») Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк»
Платежный агент	Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк»
Финансовый консультант	Закрытое акционерное общество «Балтийское Финансовое Агентство»

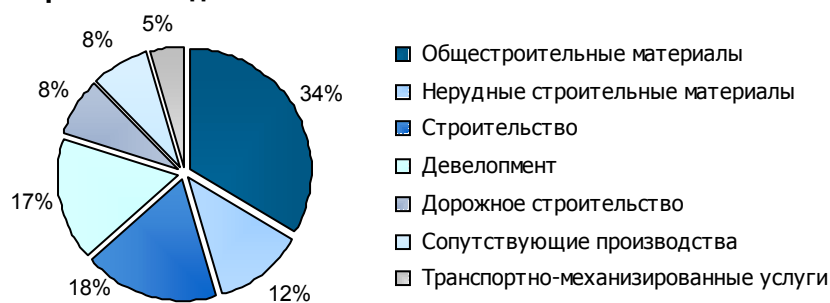
2 Краткий портрет Группы ЛСР

БИЗНЕС ГРУППЫ

Группа ЛСР является сегодня одним из ведущих игроков строительной индустрии Северо-Западного региона. Основными направлениями деятельности Группы являются производство стройматериалов, строительство и девелопмент в сфере недвижимости.

Оборот Группы ЛСР в 2004 г., согласно предварительным оценкам, составил порядка 13 млрд руб. (более 15 млрд руб. без вычета внутренних оборотов). По итогам 9 месяцев 2004 г. этот показатель составил 8,7 млрд руб. (около 10 млрд руб. без вычета внутренних оборотов). Порядка 46% совокупного оборота Группы обеспечивает реализация стройматериалов.

Рисунок 1. Структура совокупного оборота Группы ЛСР за 9 месяцев 2004 г. по направлениям деятельности



Источник: Группа ЛСР

В направлении строительных материалов Группа ЛСР представлена на рынке в двух ключевых сегментах: общестроительные материалы (кирпич, бетон, железобетонные изделия) и нерудные стройматериалы (песок, гранитный щебень). По всему представленному ассортименту Группа является лидером регионального рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В состав Группы ЛСР сегодня входят три крупнейших производителя керамического кирпича Северо-Западного региона – ЗАО НПО «Керамика», ОАО «Ленстройкерамика» и ЗАО «Победа» (вошла в состав Группы в 2004 г.). Общий объем производства кирпича предприятиями Группы ЛСР составил в 2004 г. 292 млн шт. Группа является на сегодняшний день ведущим игроком на рынке кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ее совокупная доля рынка оценивается в 60%.

Одним из ключевых направлений развития Группы является производство товарного бетона и растворов. Компания, представляющая данное направление в рамках Группы ЛСР – ОАО «Объединение 45», лидер рынка товарного бетона Санкт-Петербурга. Объем производства бетона и растворов Группой ЛСР составил по итогам 2004 г. 650 тыс. м³, доля Группы на региональном рынке оценивается в 26%.

Общий объем отгрузки Группы ЛСР в сегменте ЖБИ в 2004 г. составил 356,3 тыс. м³, из которых на рынке Санкт-Петербурга было реализовано 341,3 тыс. м³. Совокупная доля Группы ЛСР на региональном рынке железобетонных изделий оценивается в 56%. В данном сегменте представлены следующие предприятия Группы: ПО «Баррикада», «Стройдеталь», Назиевский комбинат стройматериалов, «Объединение-45».

Входящий в Группу ЛСР «Рудас» является на сегодняшний день безусловным лидером рынка песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области. «Рудас» осуществляет 100% поставок морского песка и

45% поставок карьерного песка в Санкт-Петербурге, совокупная доля предприятия на рынке песка Санкт-Петербурга оценивается в 65%. Объем производства по итогам 2004 г. составил 7,3 млн м³.

Группа ЛСР является также одним из лидеров рынка гранитного щебня. Объем отгрузки щебня в 2004 г. входящим в Группу «Гранит-Кузнечным» составил 3,5 млн м³.

Сильные позиции Группа занимает в сегменте панельного домостроения, доля которого в общих объемах жилищного строительства в Санкт-Петербурге составляет 23%. На долю входящих в Группу ЛСР ЗАО «Гатчинский ДСК» и ДСК «Блок» приходится 40% общего объема панельного домостроения в городе.

Входящая в Группу Строительная Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» является лидером сегмента элитного домостроения Санкт-Петербурга. Общая площадь сданной Корпорацией недвижимости в прошедшем году составила 56 тыс. м² (в том числе 32,5 тыс. м² элитного жилья) или около 50% общей площади всех сданных объектов в сегменте «элит».

Таблица 2. Основные производственные и конкурентные показатели Группы ЛСР

Направление	Сегмент	2003 г.	2004 г.	2005 г. (план)	Доля рынка*
Общестроительные материалы	Кирпич	189 млн шт	292 млн шт	284 млн шт	60%
	Бетон и раствор	484 тыс. м ³	650 тыс. м ³	914 тыс. м ³	26%
	ЖБИ	341 тыс. м ³	356 тыс. м ³	321 тыс. м ³	56%
Нерудные стройматериалы	Гранитный щебень	2,5 млн м ³	3,5 млн м ³	3,8 млн м ³	20%**
	Песок	5,8 млн м ³	7,4 млн м ³	6,8 млн м ³	65%**
Строительство	Крупнопанельное жилье	198 тыс. м ²	254 тыс. м ²	362 тыс. м ²	40%***
Девелопмент****	Элитная недвижимость	42 тыс. м ²	56 тыс. м ²	62 тыс. м ²	50%

Источник: Группа ЛСР

* Доля рынка рассчитана по итогам 2004 г. По кирпичу и щебню представлена доля рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области, по остальным направлениям – доля рынка Санкт-Петербурга.

** Данные приведены по состоянию на 2003 г., поскольку данные по объемам производства конкурентов за 2004 г. на момент составления Инвестиционного меморандума отсутствуют. В связи со значительным увеличением Группой ЛСР объемов производства в 2004 г., по итогам года возможно ожидать увеличения доли рынка.

*** В отсутствие данных по объему монтажа крупнопанельного жилья в целом по рынку доля рассчитана на основе показателей ввода в эксплуатацию.

**** Представлена динамика данных по вводу недвижимости в эксплуатацию.

Отдельными направлениями деятельности Группы являются сопутствующие производства (производство оконных и дверных блоков, сухих строительных смесей, металлоконструкций, изделий из натурального камня) и оказание транспортно-механизированных услуг (механизация строительно-монтажных работ, автомобильные перевозки строительных материалов, погрузо-разгрузочные работы, обработка и хранение грузов).

СТРУКТУРА ГРУППЫ

На сегодняшний день Группа ЛСР объединяет 30 производственных компаний строительной индустрии. Юридически Группа представляет собой холдинговую структуру во главе с ООО «Группа ЛСР», которой принадлежат акции большинства компаний Группы. По всем основным предприятиям степень контроля со стороны Группы с точки зрения акционерного капитала стремится к 100%. Участниками Эмитента – головной компании холдинга ЛСР – являются физические лица.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 3. Основные финансовые показатели ООО «Группа ЛСР» согласно данным сводной отчетности, млн руб.

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004	9м 2004 корр.*
Объем продаж	854	1 545	4 274	4 847	8 700
Прибыль до уплаты налогов и процентов (ЕВИТ)	22	29	132	177	418
Норма ЕВИТ	2,5%	1,9%	3,1%	3,7%	4,8%
Валюта баланса	580	2 159	6 244	10 258	12 197
Собственный капитал	94	170	577	972	1 880
Заемные средства**	143	141	611	2 621	3 159
Собственный капитал / Заемные средства	0,66	1,21	0,95	0,37	0,60
Заемные средства / Валюта баланса	0,25	0,07	0,10	0,26	0,26
Заемные средства / ЕВИТ	6,58	4,92	4,64	11,09	5,67
ЕВИТ / Проценты к уплате	217,00	4,42	3,32	3,05	4,38

Источник: Группа ЛСР

* Данные с учетом управленческих корректировок. Подробный комментарий см. в разделе Обзор финансовых показателей Группы ЛСР.

** Объем привлеченных кредитов и займов.

3 Основные факты о Группе ЛСР

3.1 Профиль Группы, история образования

История Группы ЛСР – крупнейшего на сегодня объединения предприятий строительного комплекса Северо-Запада России – насчитывает уже 12 лет.

Начало Группе положило приобретение в 1993 г. производственного объединения «Стройдеталь», специализировавшегося на производстве железобетонных изделий и металлоконструкций.

В следующем 1994 г. была основана Строительная Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», которая быстро завоевала лидирующее положение на рынке элитной недвижимости северной столицы. В том же году было приобретено известное предприятие строительной индустрии региона, генеральный подрядчик по строительству и реконструкции зданий в центре Санкт-Петербурга – ОАО «ГРСТ-6».

В 1996 г. было приобретено ОАО «Ленстройреконструкция» – компания, имя которой известно строителям всего региона, бывшее Управление капитального ремонта города Ленинграда, осуществляющее свою деятельность с 1950 г. и имеющее богатейший опыт в сфере строительства, капитального ремонта и реконструкции. Под маркой «Ленстройреконструкция» и выросло объединение ведущих компаний строительного комплекса Северо-Запада, с 2002 г. известное как Группа ЛСР.

В последующие годы шло приобретение предприятий по добыче и переработке сырья, производству строительных материалов. Так, в 1997 г. в состав Группы вошли производитель строительного кирпича ОАО «Ленстройкерамика» и поставщик морского и карьерного песка ОАО «Рудас», в 1999 г. состав Группы пополнился еще одним кирпичным заводом – ЗАО НПО «Керамика», а в 2000 г. было приобретено ОАО «Гранит-Кузнечное», одно из крупнейших предприятий Северо-Западного региона по производству гранитного щебня.

В 2001 г. в состав промышленно-строительной группы ЛСР вошел ЗАО «Гатчинский ДСК», специализирующийся на производстве крупнопанельных жилых домов. Для оптимизации работы и загрузки домостроительных комбинатов Группы ЛСР в том же 2001 г. была создана собственная девелоперская компания – ООО «Гатчинский ДСК». Начала свою работу компания Группы, специализирующаяся на инвестициях в сфере недвижимости и девелопмента в Московском регионе – ЗАО «Мосстройреконструкция».

2002-2004 гг. стали периодом активного развития Группы ЛСР, за это время заметно расширились состав участников, сфера и география деятельности Группы.

Так, в 2002 г. Группой были приобретены пакеты акций ЗАО ДСК «Блок» – строительство панельных жилых домов 137 серии, ЗАО ПО «Баррикада» – производство полной номенклатуры железобетонных изделий, АООТ «Назиевский комбинат строительных материалов». Группа приступила к строительству завода по производству сухих строительных смесей, вышла на рынок товарного бетона.

В 2003 г. Группа ЛСР приняла решение о самостоятельном развитии нескольких подразделений ОАО «Стройдеталь», таких как производство окон, производство металлоконструкций, вследствие чего были образованы отдельные предприятия: ЗАО «Вертикаль» (производство оконных и дверных блоков и другой столярной продукции) и ЗАО «Завод металлоконструкций».

Также 2003 г. ознаменовался приобретением ряда предприятий, таких как ОАО «Санкт-Петербургский речной порт» – погрузо-разгрузочные работы, обработка и хранение грузов, ОАО «Завод строительных конструкций №19» – изготовление строительных материалов и железобетонных изделий (в 2004 г. предприятие было переименовано в ОАО «Объединение 45»), ОАО «Ленинградский речной порт» – единственное предприятие в регионе, осуществляющее промышленную добычу морского песка, ОАО «ГАТП-1» – ведущее предприятие Санкт-Петербурга по перевозке строительных материалов и лидер по перевозке цемента, ЗАО «Управление механизации №260» – предприятие, владеющее крупнейшим в Санкт-Петербурге парком башенных кранов.

Во второй половине 2003 г. Группой ЛСР были открыты ЗАО «Сканмикс СПб» – завод по производству строительных смесей, LSR Europe GmbH – европейское представительство Группы ЛСР, ставящее целью развитие совместных девелоперских проектов Группы в Германии, а также курирующее контракты на поставку строительной техники и оборудования зарубежных производителей на предприятия Группы ЛСР.

В 2004 г. произошло еще несколько значимых покупок: были приобретены ЗАО «Победа» – один из ведущих производителей кирпича в Северо-Западном регионе, объединение «Дорстройпроект» – крупная строительная компания Северо-Запада России, выполняющая полный комплекс дорожно-строительных, общестроительных и специальных работ, КНИ 458 – предприятие, владеющее лицензией на разработку месторождения щебня «Кузнечное-1» производственной мощностью до 1 млн м³ в год. Общий объем инвестиций в развитие Группы в 2004 г. составил порядка 2,4 млрд руб.

Результатом обширной инвестиционной программы последних лет стало заметное расширение сфер деятельности Группы, увеличение объемов производимой продукции и присутствия на рынке, модернизация и укомплектование новой техникой и оборудованием целого ряда предприятий. Группа ЛСР сегодня – один из ведущих игроков строительной индустрии Северо-Западного региона, занимающий крепкие позиции лидера в основных сегментах своего присутствия.

3.2 Структура Группы

На сегодняшний день Группа ЛСР объединяет 30 производственных компаний строительной индустрии. По всем основным предприятиям степень контроля со стороны Группы с точки зрения акционерного капитала стремится к 100%. Юридически Группа представляет собой холдинговую структуру во главе с ООО «Группа ЛСР», которой принадлежат акции большинства компаний Группы. Процесс консолидации активов в настоящее время продолжается, и в скором будущем все вклады в уставный капитал компаний Группы планируется переоформить в собственность ООО «Группа ЛСР».

Являясь головной компанией холдинга, ООО «Группа ЛСР» выполняет управляющую функцию, осуществляет стратегическое планирование, координацию и контроль.

Рисунок 2. Структура Группы ЛСР (для каждой компании цифрами указана доля прямого владения (доля уставного капитала в собственности ООО «Группа ЛСР») / доля косвенного владения (в том числе через прочие предприятия и акционеров Группы) по состоянию на 01.02.2005 г.)

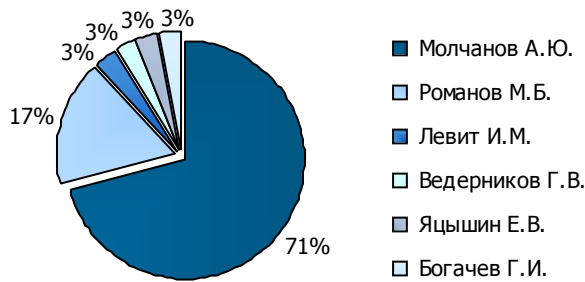
Группа ЛСР		
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	СТРОИТЕЛЬСТВО	ДОРОЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
88,87 / 94,49	98,23 / 99,13	95 / 100
ЗАО «ПО «Баррикада»	ЗАО «Гатчинский ДСК»	ООО ПСФ «Дорстройпроект»
91,85 / 96,07	18,10 / 100	
ОАО «Объединение 45»	ЗАО «ДСК «Блок»	ТРАНСПОРТНО-МЕХАНИЗИР. УСЛУГИ
75,83 / 87,97	61,21 / 77,85	97,11
ЗАО НПО «Керамика»	ОАО «ГРСТ-6»	ЗАО «УМ-260»
87,28 / 93,78	0 / 100	87,49
ОАО «ЛЕНСТРОЙКЕРАМИКА»	ЗАО ГСК «ПЕТРОСТРОЙИНВЕСТ»	ОАО «ГАТП-1»
99,93		0 / 100
ЗАО «Победа»	ДЕВЕЛОПМЕНТ	ОАО «СПб речной порт»
100	65,47 / 86,02	
ООО «ЛСР-Газобетон»	ОАО «СК «Возрождение СПб»	СОПУТСТВУЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА
83,98 / 96,64	0 / 100	100
ОАО «Стройдеталь»	ООО «Гатчинский ДСК»	ЗАО «Вертикаль»
98,67	5 / 100	100
ОАО «НКСМ»	ЗАО «Мосстройреконструкция»	ЗАО «СКАНМИКС СПб»
	0 / 100	0 / 50
НЕРУДНЫЕ СТРОЙМАТЕРИАЛЫ	LSR Europe GmbH	ООО «Рос. камнеобработ. компания»
70,96 / 94,34	100	0 / 100
ОАО «Гранит-Кузнечное»	ООО «Особняк»	ООО «Стройлес»
87,34 / 93,33		19,26 / 77,04
ОАО «Рудас»		ЗАО «Ефимовский КЛПХ»
100		76,15
ОАО «Ленинградский речной порт»		ОАО «Алексеевский известковый 3-д»

Источник: Группа ЛСР

3.3 ООО «Группа ЛСР»: участники и органы управления

Уставный капитал Эмитента по состоянию на 01.01.2005 г. составляет 20 010 000 (Двадцать миллионов десять тысяч) рублей и разделен на пять долей между его участниками.

Участниками Эмитента – головной компании холдинга ЛСР – являются физические лица.

Рисунок 3. Структура уставного капитала ООО «Группа ЛСР»

Источник: Группа ЛСР

Согласно Уставу, высшим органом управления ООО «Группа ЛСР» является общее собрание участников, руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным исполнительным органом – Президентом.

Фактически руководство текущей деятельностью Группы осуществляется при непосредственном участии владельцев головной компании холдинга, являющихся одновременно и высшим управленческим звеном Группы ЛСР.

Краткая информация о менеджменте Группы:



Молчанов Андрей Юрьевич

Президент

Родился в 1971 г. в Ленинграде. Окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета (1993 г.), Академию государственной службы при Президенте РФ по специальности «Государственное и муниципальное управление» (1998 г.). В 2003 г. присуждена ученая степень Доктора экономических наук.

Возглавляет Группу ЛСР с момента ее создания в 1993 г.

В 2004 г. избран президентом Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Член Общественного совета Санкт-Петербурга. Почетный строитель России.



Левит Игорь Михайлович

Первый Вице-Президент

Родился в 1971 г. в Ленинграде. В 1994 г. окончил Санкт-Петербургский государственный технический университет. В 2003 г. присуждена ученая степень Кандидата технических наук.

Работает в Группе ЛСР с октября 1994 г. С 1995 по 1997 гг. занимал должность коммерческого директора АООТ «Завод Тэкон». С 1997 г. – коммерческий директор ОАО «Ленстройкерамика». В 1999 г. перешел в ЗАО НПО «Керамика» на должность генерального директора. С 2002 г. – вице-президент, с 2004 г. – первый вице-президент Группы ЛСР.



Яцышин Евгений Владимирович

Вице-Президент (направление – «Девелопмент»)

Родился в 1970 г. в Витебске. В 1993 г. окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 2001 г. – Санкт-Петербургский международный институт менеджмента по программе «Менеджер».

Работает в Группе ЛСР с 1993 г. С 1996 г. – генеральный директор ОАО «ГРСТ-6». В 1999 г. перешел на должность генерального директора ОАО «Ленстройреконструкция». В 2000 г. стал генеральным директором ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР. С 2003 по 2005 гг. занимал должность председателя комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга, после чего вернулся на пост вице-президента Группы ЛСР.

Советник губернатора Санкт-Петербурга.



Ведерников Георгий Викторович

Вице-Президент (направление – «Общестроительные материалы»)

Родился в 1971 г. в Ленинграде. В 1993 г. окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. В 2004 г. присуждена ученая степень Кандидата технических наук.

Работает в Группе ЛСР с декабря 1993 г. С 1994 по 1996 гг. прошел путь от начальника отдела до генерального директора Строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга». В 1997 г. перешел на должность коммерческого директора АОЗТ «Ленстройкерамика», с 1997 по 2001 гг. являлся генеральным директором предприятия.

С 2001 г. – первый заместитель генерального директора ЗАО «Гатчинский ДСК». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР.

Почетный строитель России.



Романов Михаил Борисович

Вице-Президент (направление – «Новые проекты»)

Родился в 1957 г. в Ленинграде. В 1978 г. окончил Ленинградское арктическое училище, а в 1983 г. – Ленинградское высшее инженерное мореходное училище им. Макарова.

Работает в Группе ЛСР с 1993 г. С 1993 г. – генеральный директор ОАО «Стройдеталь». С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР.



Богачев Георгий Игоревич

Вице-Президент (направление – «Нерудные стройматериалы»)

Родился в 1970 г. в Ленинграде. В 1993 г. окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета.

Работает в Группе ЛСР с 1993 г. С 1994 по 1996 гг. – директор АОЗТ «Северный финансовый концерн». В 1996 г. перешел на работу в ОАО «Ленстройреконструкция» на должность заместителя генерального директора по экономике, в 1997 г. стал коммерческим директором этого предприятия. С 1998 по 2002 гг. последовательно работал генеральным директором предприятий Группы – ОАО «Рудас», ОАО «Гранит-Кузнечное», ЗАО ПО «Баррикада».

С 2002 г. – вице-президент Группы ЛСР.

Почетный строитель России.



Юшков Алексей Валентинович

Исполнительный директор

Родился в 1966 г. в Зеленогорске. В 1992 г. окончил экономический факультет Санкт-Петербургского государственного университета. В 1996 г. завершил обучение в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов по специальности «Менеджмент в малом бизнесе».

В строительный бизнес пришел в 1998 г. в качестве финансового директора ОАО «Рудас» – предприятия Группы ЛСР. В 2000 г. перешел в ОАО «Ленстройреконструкция» на должность генерального директора. С 2002 г. – исполнительный директор Группы ЛСР.

4 Обзор бизнес-направлений деятельности Группы ЛСР

4.1 Строительные материалы

4.1.1 Обзор рынка

Промышленность строительных материалов, изделий и конструкций является материальной основой строительного комплекса. Общий рост благосостояния населения страны в последние годы сопровождался ростом спроса на жилую недвижимость, а увеличение темпов и объемов строительства, в свою очередь, стало основным стимулом для восстановления промышленности строительных материалов. Сегодня можно утверждать, что хронический спад производства в промышленности строительных материалов, имевший место с начала 90-х гг., преодолен, наметилась положительная тенденция наращивания объемов производства. По итогам 2004 г. рост промышленности строительных материалов в России составил 5,3% (рост объема выпуска промышленности в целом 6,1%).

Рынок строительных материалов активно развивается, обеспечивая растущие потребности строительного рынка. По оценкам экспертов, заметно выросло качество выпускаемой отечественными производителями продукции. Существенно возросли объем и разнообразие предложения, предприятия осваивают новые виды строительных материалов, появился широкий выбор товаров-субститутов. Сегодня российский рынок не испытывает дефицита практически по всем видам строительных материалов.

Неблагоприятная ситуация в российской промышленности в 90-е гг. позволила зарубежным компаниям обосноваться на российском рынке строительных материалов, обеспечив высокий уровень конкуренции, сохранившийся до настоящего момента на ряде сегментов рынка – например, в области лакокрасочных материалов, сухих строительных смесей. Но в то же время рынки многих материалов остаются локальными и отечественные производители занимают здесь прочные позиции. Большинство российских производителей строительных материалов ориентированы на внутренний рынок и в целом обеспечивает основные потребности строительного комплекса.

Обстановку в отрасли в целом можно назвать стабильной.

РЫНОК СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО РЕГИОНА

Особенностью рынка строительных материалов Северо-Западного региона является достаточно высокий уровень концентрации производства: по многим наименованиям на долю 3-4 крупнейших производителей приходится 60-70% регионального рынка – конкуренция носит олигополистический характер, причем, как правило, в каждом сегменте присутствует свой ярко выраженный лидер.

Тем не менее наличие достаточно большого количества более мелких предприятий, поставки из других регионов (в случае отсутствия или незначительности транспортных барьеров), а также наличие в ряде случаев избыточных производственных мощностей (как, например, на рынке железобетонных изделий, неразработанных или заброшенных, но не выработанных месторождений песка и гипса и др.) не допускают монопольного положения какого-либо одного производителя. Монопольно завышенные цены наблюдаются только на рынке газобетона, который фактически делят сегодня два крупнейших производителя (211 КЖБИ и «Забудово»).

Таким образом, сложившаяся структура рынка, с одной стороны, обеспечивает возможность выхода на рынок новым производителям, а с другой стороны – позволяет лидерам рынка использовать преимущества крупного производства, снижая издержки, что, безусловно, выгодно потребителю.

Несмотря на то, что производители строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области по многим наименованиям обеспечивают потребности регионального рынка, на рынке представлена и импортная продукция (например, в сегментах теплоизоляционных материалов, сухих строительных смесей, оконных профилей).

Характеризуя конкурентную ситуацию на рынке, следует также отметить, что в последние годы обострилась конкуренция между производителями товаров-субститутов. Это связано, прежде всего, с появлением новых материалов, которые часто превосходят по соотношению цена / качество ранее используемые. Так, на рынке стеновых материалов в последние годы наблюдается резкое увеличение использования газобетона, бессер-блоков, сэндвич-панелей вместо традиционного строительного кирпича и вентфасадов вместо облицовочного кирпича.

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

КИРПИЧ

Рынок кирпича сохраняет тенденцию умеренного роста. В то же время существует ряд факторов, неблагоприятно влияющих на развитие рынка, это:

- изменение структуры предложения строящихся объектов (увеличение доли кирпично-монолитного строительства в общей структуре строящихся объектов, сокращение доли кирпичных домов);
- изменение структуры спроса на стеновые материалы: активное замещение кирпича другими стеновыми материалами, как строительными, так и облицовочными (в качестве строительных материалов все большее распространение получают блоки из ячеистых и вибропрессованных бетонов, в качестве облицовочных – вентилируемые фасады).

Емкость рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет порядка 430 млн шт условного кирпича.

Одной из основных черт регионального рынка являются относительно низкие барьеры для выхода на рынок новых производителей, в том числе из других регионов и зарубежных производителей. Доля импорта составила в 2004 г. 12% от общего объема потребления (7,2% в 2003 г.). Продукция производителей из других российских регионов является востребованной, несмотря на высокие транспортные издержки, – себестоимость производства в других регионах зачастую оказывается ниже за счет существенной разницы в уровнях заработной платы.

На рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области представлена продукция 8 крупных и средних местных заводов и около 15 региональных. Концентрация производства на рынке высока: 4 крупнейших производителя занимают более 70% рынка.

Группа ЛСР является на сегодняшний день ведущим игроком на рынке кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ее совокупная доля рынка оценивается в порядка 60% (НПО «Керамика» – 24,0%, «Ленстройкерамика» – 18,4%, «Победа» – 18,3%). На долю следующего крупнейшего игрока – Павловского ЗСМ – приходится лишь 13% рынка.

Таблица 4. Крупнейшие производители на рынке кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области

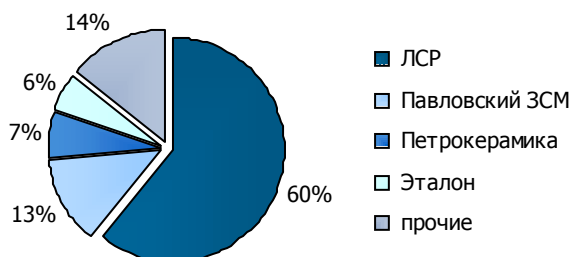
Предприятие	Общий объем отгрузки в 2004г. , млн шт условного кирпича*	Объем отгрузки на региональном рынке в 2004г. , млн шт условного кирпича	Доля регионального рынка, %
НПО «Керамика»	103,8	103,1	24,0
«Победа»	93,6	78,8	18,4
«Ленстройкерамика»	81,3	78,4	18,3
«Павловский ЗСМ»	54,8	54,8	12,8
«Петрокерамика»	29,3	29,3	6,8
«Эталон»	24,0	24,0	5,6
Прочие	н.д.	60,5	14,1
ВСЕГО по рынку	394,8	428,9**	100,0

Источник: Группа ЛСР

* Здесь и далее при обзоре конкурентных позиций Группы ЛСР на рынке строительных материалов показатели отдельных предприятий могут не совпадать с данными, приведенными в разделе, посвященном производственным показателям Группы, поскольку расчет долей рынка основывается на объемах отгрузки, а не производства, география поставок при расчете доли рынка ограничивается обозначенным регионом

** Включая импорт в объеме 52,5 млн шт условного кирпича (12,2% регионального рынка)

Рисунок 4. Структура рынка кирпича Санкт-Петербурга и Ленинградской области по основным игрокам



Источник: Группа ЛСР

В силу различных обстоятельств прямые конкуренты в сегменте кирпича у Группы ЛСР на региональном рынке в настоящее время отсутствуют. Так, «Павловский ЗСМ», в отличие от предприятий Группы ЛСР, специализирующихся на производстве керамического кирпича, производит силикатный кирпич, имеющий ограниченную область применения. ЗАО «Петрокерамика» специализируется на производстве поризованного камня. Завод «Эталон» – дочерняя компания холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» – 75% производимой продукции поставляет входящей в холдинг строительной компании «ЛенСпецСМУ».

БЕТОН

Развитие рынка бетона связано с ростом объемов строительства, наблюдающимся в последние годы, а также увеличением доли кирпично-монолитных домов, для строительства которых требуются большие объемы данного строительного материала.

Рост цен на товарный бетон в 2004 г. составил порядка 10%. Емкость рынка бетона Санкт-Петербурга за год увеличилась более чем на 50% и составила 2,5 млн м³.

Рынок товарного бетона является локальным в связи с особенностями данного строительного материала (при перевозке на дальние расстояния бетон теряет свои свойства). На рынке Санкт-Петербурга присутствуют более 30 производителей товарного бетона, из которых около 20 можно обозначить как основных, роль прочих можно считать несущественной. Концентрация производства средняя, хотя ее уровень растет: если в 2003 г. на долю 4 крупнейших производителей приходилось около 40% рынка, в 2004 г. – уже 50%.

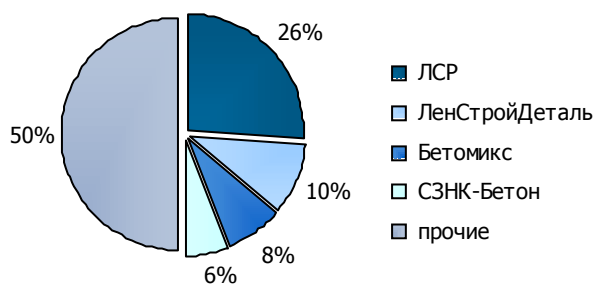
Входящее в Группу ЛСР «Объединение 45» является лидером регионального рынка бетона, несмотря на относительно непродолжительную историю развития, доля предприятия на рынке оценивается уже в 26%, доля ближайшего конкурента – 10%. Уже в ближайшем будущем компания планирует увеличить присутствие на рынке товарного бетона до 35% и до 70% – на рынке раствора.

Таблица 5. Крупнейшие производители на рынке бетона Санкт-Петербурга

Предприятие	Объем отгрузки бетона и растворов в 2004 г., тыс. м ³	Доля регионального рынка, %
«Объединение 45»	650	26
«ЛенСтройДеталь»	250	10
«Бетомикс ЛО»	200	8
«СЗНК-Бетон»	150	6
Прочие	1 250	50
ВСЕГО по рынку	2 500	100

Источник: Группа ЛСР

Рисунок 5. Структура рынка бетона Санкт-Петербурга по основным игрокам



Источник: Группа ЛСР

Основные конкуренты Группы ЛСР на рынке бетона:

- «ЛенСтройДеталь» – объединение предприятий Санкт-Петербурга и Ленинградской области по производству строительных материалов. В состав компании входят, в частности, три мощных бетонорастворных завода, пять заводов железобетонных изделий. Компания занимает верхний ценовой сегмент на рынке товарного бетона. Осенью 2004 г. был завершен монтаж нового бетонорастворного завода, с пуском которого производственная мощность предприятия должна увеличиться до 540 тыс. м³ в год;

- «Бетомикс ЛО» – компания входит в финский концерн «Lohja Rudus», являющийся крупнейшим производителем товарного бетона в Балтийском регионе. «Lohja Rudus», в свою очередь, состоит в международном концерне «CRH», который занимает 3-4 места в мире по производству бетона, асфальтобетона, цемента и инертных материалов. «Бетомикс ЛО» является поставщиком бетона для крупнейших объектов промышленного и гражданского строительства;
- «СЗНК-Бетон» – завод, входящий в состав «Холдинговой компании СЗНК», с динамично растущими производственными мощностями (летом 2003 г. была запущена новая производственная линия, на 2005 г. запланировано открытие двух новых заводов).

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ИЗДЕЛИЯ (ЖБИ)

Отличительной чертой рынка железобетонных изделий являются высокие темпы роста цен: так, за 2003 г. цены выросли в среднем на 40%, за 2004 – на 25%. Подобные показатели связаны, прежде всего, с двойным удорожанием металла как одного из важнейших компонентов производства данного вида строительного материала.

Емкость рынка достаточно стабильна. Ситуацию на рынке ЖБИ определяют, с одной стороны, – общий рост объемов строительства, сопровождаемый ростом спроса на железобетонные изделия, с другой стороны, сокращение доли кирпичного строительства, ведущее к сокращению спроса на ЖБИ.

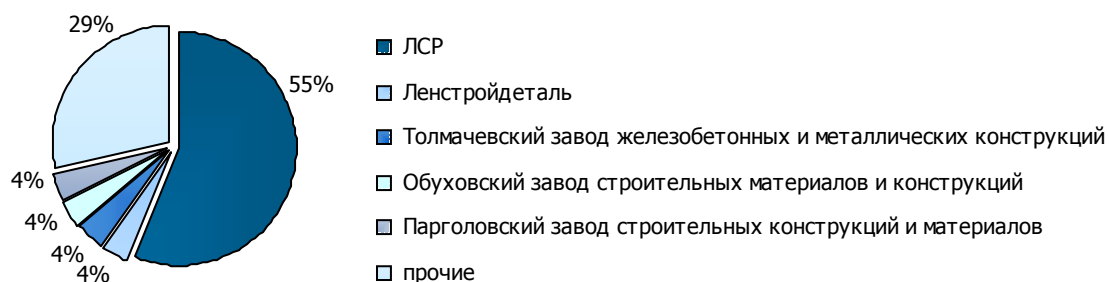
В 2004 г. емкость рынка ЖБИ Санкт-Петербурга сохранилась на уровне предыдущего года и составила 612 тыс. м³.

Рынок железобетонных изделий Санкт-Петербурга является локальным, так как возить данный материал на дальние расстояния экономически нецелесообразно, а также в связи с тем, что заводы региона полностью обеспечивают потребности местного рынка.

На региональном рынке присутствуют 15 крупных и средних и более 20 мелких предприятий, суммарный объем мощностей которых используется сегодня лишь на 70%. Высокая стоимость организации нового производства и наличие избыточных производственных мощностей затрудняет выход на рынок новых игроков.

Общий объем отгрузки Группы ЛСР в сегменте ЖБИ в 2004 г. составил 356,3 тыс. м³, из которых на рынке Санкт-Петербурга было реализовано 341,3 тыс. м³. Совокупная доля Группы ЛСР на региональном рынке железобетонных изделий оценивается в порядка 56%. Помимо ПО «Баррикада» (доля рынка 45,2%), в данном сегменте представлены также следующие предприятия Группы: «Стройдеталь» (доля рынка 7,5%), Назиевский комбинат стройматериалов (3,1%), «Объединение-45» (2,4%). Доли рынка крупнейших производителей ЖБИ, не входящих в Группу ЛСР, не превышают 4%.

Рисунок 6. Структура рынка ЖБИ Санкт-Петербурга по основным игрокам



Источник: Группа ЛСР

Основные конкуренты Группы ЛСР на рынке ЖБИ:

- «ЛенСтройДеталь» – объединение производственных предприятий в сфере производства строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В 2003 г. ОАО «ЛенСтройДеталь» приобрел и модернизировал завод по производству железобетонных конструкций для строительства паркингов и торговых комплексов в г. Пикалево. Летом 2004 г. компания запустила новый завод по производству бетонных изделий малых форм, в частности тротуарной плитки;
- «Толмачевский завод железобетонных и металлических конструкций» – одно из старейших предприятий, в 2004 г. ему исполнилось 100 лет. Завод специализируется на производстве железобетонных и металлических конструкций для электрификации железных дорог, городского транспорта, линий электропередач;
- «Обуховский завод строительных материалов и конструкций» производит широкий ассортимент железобетонных изделий, строительных растворов, тротуарной плитки, железных и стальных каркасов;
- «Парголовский завод строительных конструкций и материалов»: основное направление деятельности – производство стеновых трехслойных панелей.

НЕРУДНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПЕСОК

Основными категориями потребителей строительного песка являются заводы ЖБИ, строительные и дорожно-строительные организации. В зависимости от конкретных задач, выбирается морской или карьерный песок.

Ежегодный темп роста цен на песок не превышает 5%.

Рынок песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области является локальным (экспорт и импорт отсутствуют), так как возить песок на большие расстояния экономически нецелесообразно. Всего на территории Ленинградской области насчитывается порядка 70 карьеров, из них постоянно действуют около 40.

Вследствие низкой стоимости и коротких сроков разработки новых карьеров, а также большого количества на территории Ленинградской области заброшенных, но не выработанных карьеров, барьеров для выхода на рынок новых игроков практически не существует. Но несмотря на это концентрация производства на рынке очень высока: 4 крупнейших производителя занимают 75% рынка.

Входящий в Группу ЛСР «Рудас» является на сегодняшний день безусловным лидером рынка песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области с совокупной долей рынка более 50%. Доля ближайшего конкурента Группы ЛСР – «Петроглэс» – оценивается всего в 11%.

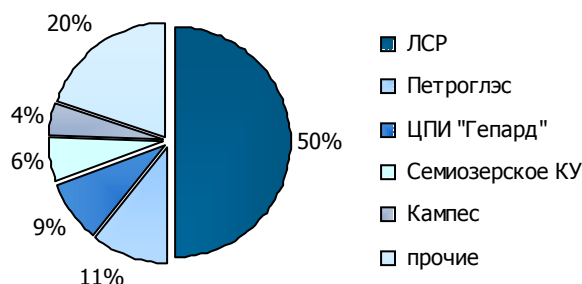
«Рудас» осуществляет 100% поставок морского песка и 45% поставок карьерного песка в Санкт-Петербурге. Общая рыночная доля «Рудаса» на рынке Санкт-Петербурга составляет 64,5%.

Таблица 6. Крупнейшие производители на рынке песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Предприятие	Объем отгрузки в 2003 г. *, тыс. м ³	Доля регионального рынка, %
«Рудас»	5 800	50,1
«Петроглэс»	1 250	10,8
ЦБИ «Гепард»	1 000	8,6
«Семиозерское КУ»	700	6,1
«Кампес»	500	4,3
Прочие	2 326	20,1
ВСЕГО по рынку	11 576	100,0

Источник: Группа ЛСР

* Доли рынка приведены по состоянию на 2003 г., данные по объемам производства конкурентов в 2004 г. на момент составления настоящего Инвестиционного меморандума отсутствуют.

Рисунок 7. Структура рынка песка Санкт-Петербурга и Ленинградской области по основным игрокам

Источник: Группа ЛСР

Основные конкуренты Группы ЛСР на рынке песка:

- «Петроглэс» – является собственником четырех действующих и одного закрытого карьеров с высоким качеством песка, реализуемом по относительно невысокой цене, и достаточно удачным месторасположением (18,5 – 55 км от Санкт-Петербурга);
- ЦБИ «Гепард» – собственник одного, но достаточно большого карьера с выгодным месторасположением на расстоянии 37,5 км от Санкт-Петербурга с очень высоким качеством песка. Одним из конкурентных преимуществ является гибкая ценовая политика и совершенная система логистики;
- «Семиозерское КУ» занимается поставками высококачественного песка по железной дороге в близлежащие регионы и отдаленные районы Ленинградской области (в том числе для предприятий строительной отрасли (производство ЖБИ), имеющих подъездные пути или возможность получать песок по железной дороге). Расстояние от СПб – 67 км. По качественным характеристикам месторождение может конкурировать с морским песком;
- «Кампес» занимается поставками качественного песка по железной дороге в близлежащие регионы и отдаленные районы Ленинградской области. Местоположение – 85 км от Санкт-Петербурга. К месторождению нет хороших подъездных путей, и погрузка песка в автотранспорт затруднена. Основными потребителями песка данного месторождения являются предприятия Ленинградской области с железнодорожными подъездными путями. Качество

песка вполне удовлетворяет производителей строительных материалов, песок данного поставщика может быть заменителем морского.

ГРАНИТНЫЙ ЩЕБЕНЬ

Основными категориями потребителей щебня являются заводы ЖБИ, строительные и дорожно-строительные организации. В зависимости от конкретных задач, выбираются различные фракции щебня.

Емкость рынка щебня Северо-Западного региона составляет около 13 млн. м³.

В отличие от рынка песка, рынок щебня не является локальным: можно рассматривать как рынок всего Северо-Западного региона, так и объединенный рынок Северо-Западного и Центрального регионов. На рынке обоих регионов помимо местных производителей присутствуют производители Украины и Беларуси, суммарный объем поставок которых составляет порядка 10% рынка. В целом на российском рынке представлено около 50 отечественных производителей щебня (из них 10 расположены в Северо-Западном регионе) и около 10 производителей Украины и Беларуси.

В силу высокой стоимости организации нового производства (более 10 млн долл.) и необходимости получения лицензии для разработки месторождения, барьеры для выхода на рынок новых игроков существенны. Концентрация производства на региональном рынке высока: 4 крупнейших производителя занимают 70% рынка.

По итогам 2003 г. доля рынка щебня входящего в Группу ЛСР «Гранит-Кузнечного» оценивалась в порядка 20%, предприятие занимало вторую строчку в рейтинге крупнейших в регионе производителей щебня. Однако по итогам 2004 г. возможно ожидать значительного увеличения доли Группы ЛСР на рынке щебня: с покупкой КНИ 458 производственные мощности Группы достигли уровня лидера рынка – компании «Ленстройкомплектация», объем отгрузки щебня Группой ЛСР составил в 2004 г. 3,5 млн м³.

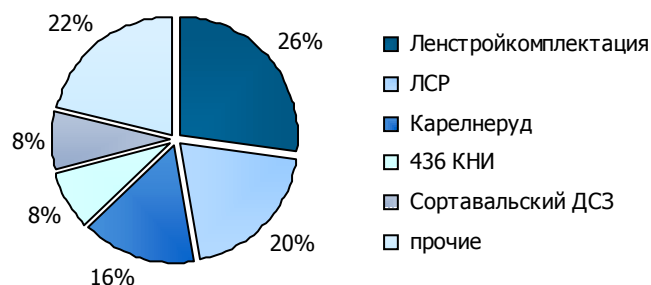
Таблица 7. Крупнейшие производители на рынке щебня Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Предприятие	Объем отгрузки в 2003 г. *, млн м ³	Доля регионального рынка, %
«Ленстройкомплектация»	3,5	27,3
«Гранит-Кузнечное»	2,5	19,5
«Карелнеруд»	2,0	15,6
436 КНИ	1,0	7,8
Сортавальский ДЗС	1,0	7,8
ВСЕГО по рынку	12,8	100,0

Источник: Группа ЛСР

* Доли рынка приведены по состоянию на 2003 г., данные по объемам производства конкурентов в 2004 г. на момент составления настоящего Инвестиционного меморандума отсутствуют.

Рисунок 8. Структура рынка гранитного щебня Санкт-Петербурга и Ленинградской области по основным игрокам



Источник: Группа ЛСР

Основные конкуренты Группы ЛСР на рынке щебня:

- «Ленстройкомплектация» входит в состав ПО «Ленстройматериалы» и является управляющей компанией двух промышленных предприятий по выпуску гранитного щебня – ЗАО «Каменногорский комбинат нерудных материалов» и ЗАО «Каменногорское карьероуправление», расположенных в г. Каменногорск Выборгского района Ленинградской области (совокупный выпуск гранитного щебня около 3,5 млн м³ в год). Отдельно существует дробильно-сортировочный завод по выпуску габбро-норитового щебня, проектная мощность которого составляет 1 млн м³ в год;
- «Карелнеруд» имеет в своем составе три производства нерудных материалов в Карелии с общим объемом выпуска около 2 млн м³: габброидного щебня (1 млн м³ щебня в год), гранитного щебня (0,5 млн м³; в 2004 г. планируется ввести в эксплуатацию новый дробильно-сортировочный комплекс и довести выпуск гранитного щебня до 1 млн м³), кварцитового щебня (0,5 млн м³);
- 436 КНИ принадлежит Министерству обороны РФ. Общий объем выпуска составляет около 1 млн м³ гранитного щебня в год. Ориентировочно 30% выпускаемого объема отгружается предприятиям Московской области, оставшаяся часть преимущественно на рынок Санкт-Петербурга;
- Сортавальский ДСЗ – в настоящее время владельцем является Группа компаний ПИК (г. Москва). Летом 2004 г. был запущен новый дробильно-сортировочный комплекс мощностью 1 млн м³ щебня (станция Сортавала, Карелия).

4.1.2 Группа ЛСР на рынке строительных материалов

В направлении строительных материалов Группа ЛСР представлена на рынке в двух ключевых сегментах: общестроительные материалы (кирпич, бетон, железобетонные изделия) и нерудные стройматериалы (песок, гранитный щебень).

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

КИРПИЧ

Направление «Кирпич» Группы ЛСР на сегодняшний день образуют три крупнейших производителя керамического кирпича Северо-Западного региона – ЗАО НПО «Керамика», ОАО «Ленстройкерамика» и ЗАО «Победа».

Научно-производственное объединение «Керамика» – признанный лидер Северо-Западного региона по производству эффективных строительных материалов. Основной вид деятельности объединения – производство всех видов керамического кирпича методом пластического формования. Такой кирпич на 1 кг легче традиционного, обладает прочностью, достаточной для строительства многоэтажных домов, а его теплозащитные свойства в 2 раза выше теплозащитных свойств обычного кирпича. Современная техническая и технологическая база предприятия позволяют выпускать около 60 видов высококачественного кирпича и керамических изделий различного профиля, размеров, марок и оттенков.

Объемы производства НПО «Керамика» стабильны и с 2001 г. находятся на уровне 100 млн шт условного кирпича в год. В 2004 г. предприятие произвело 106 млн шт условного кирпича. Планом на 2005 г. предусмотрен выпуск 102 млн шт. Незначительное снижение объемов производства связано с запланированным на начало 2005 г. проведением ремонтных работ производственного оборудования с непродолжительной остановкой печей.

Основным видом деятельности **ОАО «Ленстройкерамика»** является выпуск пустотелого и полнотелого строительного керамического кирпича, обладающего уникальными для региона показателями прочности и морозостойкости. «Ленстройкерамика» – единственное предприятие, освоившее выпуск высокомарочного кирпича М250 – 300, позволяющего возводить кирпичные дома повышенной этажности (более 16 этажей).

Основным сырьем для высокопрочного кирпича «Ленстройкерамики» служит голубая кембрийская глина, добываемая заводом на собственном месторождении – Чекаловском – крупнейшем в Европе. ОАО «Ленстройкерамика» добывает глину не только для собственного производства, но и является основным поставщиком сырья на заводы стройиндустрии Северо-Запада, которые используют ее в производстве кирпича, керамзита, керамической плитки.

Помимо основного вида деятельности по выпуску строительного керамического кирпича, «Ленстройкерамика» выпускает и реализует товары промышленного и строительного назначения: глину комовую кембрийскую, порошок глиняный молотый, керамическую крошку, жидкое стекло. Впервые в России завод освоил выпуск специальной смеси для покрытия грунтовых теннисных кортов – Теннисит™.

Объем производства керамического кирпича «Ленстройкерамикой» в 2004 г. сохранился на уровне предыдущего года и составил 85 млн шт (84 млн шт в 2003 г.). Объем производства предприятием в 2005 г., согласно плану, составит 78 млн шт условного кирпича. Снижение объемов производства в 2005 г. связано с проведением в начале года планового капитального ремонта печей, а также ряда мероприятий по перевооружению производства. Результатом программы модернизации производства в 2005 г. должны стать увеличение выпуска полнотелого кирпича на 2,2 млн шт в год, улучшение качества и расширение ассортимента выпускаемой продукции, возможность выпуска лицевого кирпича.

В сентябре 2004 г. направление «Кирпич» Группы пополнилось еще одним крупным производителем – у немецкого концерна KNAUF был приобретен принадлежащий ему с 1993 г. завод «Победа».

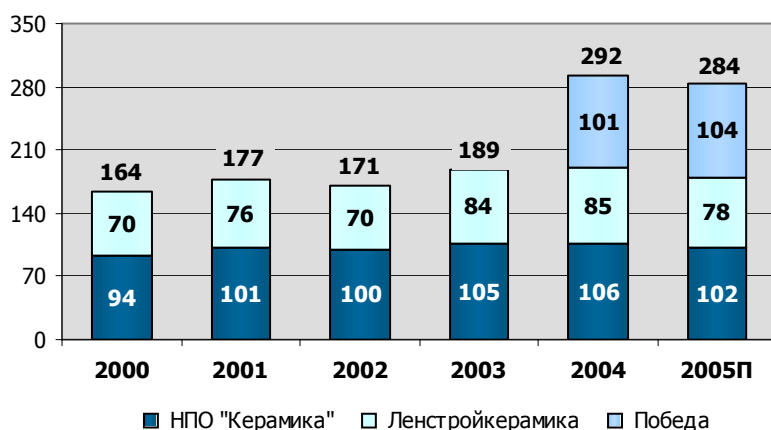
ЗАО «Победа» – это преуспевающее производство уникальных для России строительных материалов. Ассортимент производимой продукции включает: кирпич керамический (полнотелый, строительный, печной; лицевой: красный, белый, цветной), камень керамический (лицевой, белый, строительный), керамические блоки и перемычки. Продукция предприятия зачастую просто не имеет аналогов на отечественном строительном рынке. К числу «революционных» для России строительных материалов относится, например, «теплая керамика» – пустотелый поризованный камень с великолепными теплоизоляционными свойствами и высокими экологическими достоинствами. Современные материалы ЗАО «Победа» наиболее востребованы на рынке индивидуального жилья.

Сегодня ЗАО «Победа» представляет собой три производства по выпуску кирпичных изделий (производства №2, №5 и №9). Мощность завода в Колпино составляет 100 млн шт условного кирпича в год. Производство №9 является единственным в России, выпускающим уникальный кирпич – крупноформатные керамические камни. Другие два производства ежемесячно выпускают порядка 2 млн шт условного кирпича каждое.

Общий объем производства ЗАО «Победа» в 2004 г. составил 101 млн шт условного кирпича. Производственный план на 2005 г. предполагает выпуск предприятием 104 млн шт условного кирпича.

Таким образом, совокупный объем производства керамического кирпича предприятиями Группы ЛСР составил по итогам 2004 г. 292 млн шт, прогноз объема производства на 2005 г. – 284 млн шт.

Рисунок 9. Динамика выпуска кирпича предприятиями Группы ЛСР, млн шт*



Источник: Группа ЛСР

Основной географический рынок реализации кирпича Группой ЛСР – Санкт-Петербург и Ленинградская область. Только 4% кирпича, производимого предприятиями Группы, реализуется за пределами Ленинградской области (в основном в Москве и Архангельске).

Основными потребителями кирпича традиционно являются строительные организации. На долю потребления внутри Группы приходится лишь 2% общего объема отгрузки кирпича.

БЕТОН

Производство товарного бетона и растворов является одним из ключевых направлений развития Группы в настоящее время. Компания, представляющая данное направление в рамках Группы ЛСР – **ОАО «Объединение 45»**, лидер рынка товарного бетона Санкт-Петербурга. Основная сфера деятельности компании – реализация Проекта «45`».

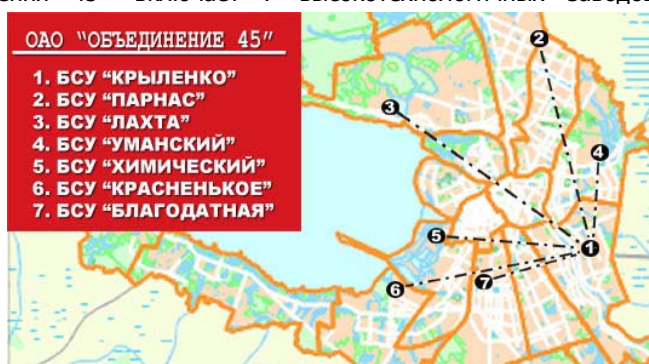
Проект «45`»

В 2002 г. руководством Группы ЛСР было принято решение о развитии проекта по производству товарного бетона и растворов – Проекта «45`». «45`» – 45 минут – идеальное время доставки товарного бетона от бетоносмесительного узла до строительного объекта, так как именно это время позволяет наилучшим образом сохранить качество бетонной смеси.

Осуществление проекта началось на мощностях трех компаний, входящих в Группу ЛСР – ОАО «Стройдеталь», ПО «Баррикада» и ДСК «Блок». В 2003 г. к проекту присоединилось ОАО «ЗСК-19» и ОАО «Рудас». В июле 2004 г. централизованное руководство уже развитой к тому времени сети заводов было передано «ЗСК-19», а само предприятие было переименовано в ОАО «Объединение 45».

На сегодняшний день сеть «Объединения 45» включает 7 высокотехнологичных заводов (бетоносмесительных узлов (БСУ)):

- три мобильных и полностью автоматизированных БСУ немецкой фирмы Liebherr;
- три стационарных и полностью модернизированных БСУ ЗАО «ДСК «Блок», ОАО «Объединение-45» и ОАО «Стройдеталь»;
- один растворный узел.



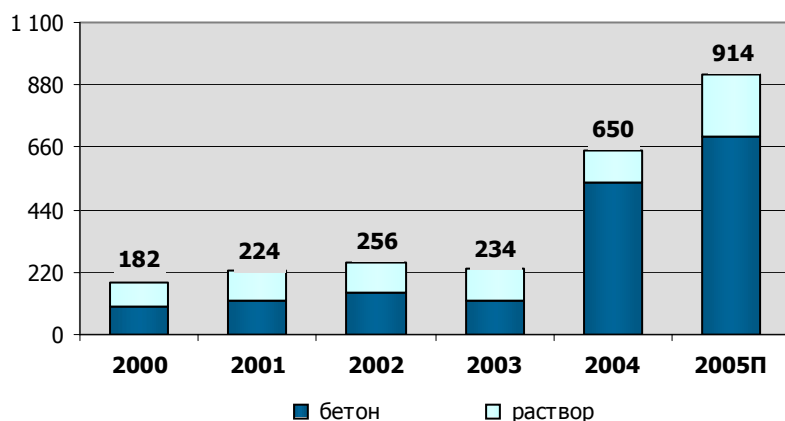
Заводы удачно расположены по всей территории города, и именно такое стратегическое расположение позволяет обеспечивать поставку готовых смесей на строительные объекты в любой район Санкт-Петербурга в кратчайшие сроки. Управление отгрузками всех заводов происходит из головного офиса в режиме реального времени. Клиент имеет возможность не только оформлять заказ, но и контролировать время и объем поставок в режиме on-line через Интернет.

Собственный транспортный парк «Объединения 45» включает 45 автобетоносмесителей, покрашенных в сине-желтые цвета с фирменной символикой «45», и два автобетононасоса, способных подать бетонную смесь и растворы в любое место строительной площадки.

Всего за один год развития проекта объем производства бетона и растворов Группой ЛСР вырос на 35% и составил по итогам 2004 г. 650 тыс. м³. В пик строительного сезона 2004 г. объем отгрузки продукции «Объединения 45» достигал 65 тыс. м³ товарного бетона и растворов в месяц, что является рекордным показателем для Северо-Западного округа.

В будущем году текущие объемы производства планируется увеличить еще на 40% до 914 тыс. м³.

Из общего объема отгрузки бетона «Объединением 45» на долю потребления внутри Группы приходится всего 4%.

Рисунок 10. Производство товарного бетона и растворов Группой ЛСР, тыс. м³

Источник: Группа ЛСР

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ИЗДЕЛИЯ (ЖБИ)

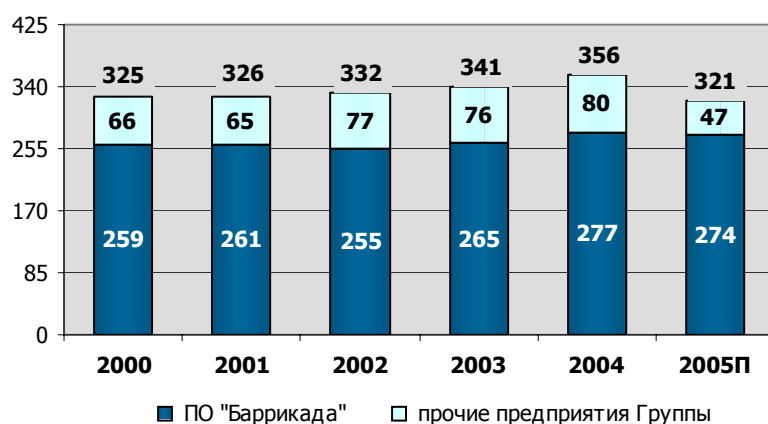
Направление ЖБИ в рамках Группы представляет **ЗАО ПО «Баррикада»** – крупнейший производитель сборных железобетонных и бетонных конструкций, арматурных изделий в Северо-Западном регионе России. Номенклатура предприятия насчитывает около 4 000 наименований. Продукция ПО «Баррикада» используется при возведении жилых и промышленных зданий, коммерческих объектов, при строительстве и ремонте дорог города и Ленинградской области. Строительство около 70% зданий в Санкт-Петербурге осуществляется с использованием изделий ЗАО «ПО «Баррикада». В число постоянных потребителей продукции производственного объединения входят:

- крупнейшие компании-застройщики Санкт-Петербурга: ЗАО «Строймонтаж», ООО «Петербургская недвижимость», ЗАО «М-Индустрия», ЗАО «Строительный трест», ЗАО «Фирма «Петротрест» и многие другие;
- компании, проводящие свайные работы: ЗАО «Строительный трест 28», ЗАО «Статика Инжиниринг»;
- компании, работающие в сфере дорожно-коммунального строительства: ООО «Дорожник 92», ЗАО «Водолей», ГУП «ТЭК» и другие.

В состав «Баррикады» входит пять производственных площадок, специализирующихся на производстве широкого ассортимента железобетонных изделий.

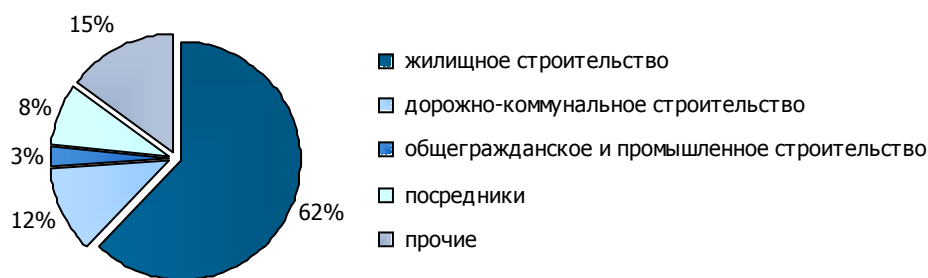
За 2004 г. ПО «Баррикада» произвело и отгрузило потребителям 277 тыс. м³ железобетонных изделий и конструкций, что на 4,5% больше чем в 2003 г. План отгрузки на 2005 г.: 274 тыс. м³. Всего по Группе за 2004 г. отгружено 356 тыс. м³ железобетонных изделий против 341 тыс. м³ в 2003 г. (+4,7%), ожидаемый объем отгрузки в 2005 г. – 321 тыс. м³.

Данные цифры представляют собой пессимистический прогноз и учитывают текущую конъюнктуру строительного рынка – временную неопределенность в секторе жилищного строительства (см. раздел Рынок недвижимости Санкт-Петербурга), доля которого в структуре потребления ЖБИ составляет до 70%, а также достаточно сложную ситуацию в сегменте дорожно-коммунального строительства, характеризующуюся ростом конкуренции и активным ценовым демпингом. Между тем перспективы роста объемов реализации ЖБИ видятся в сегменте промышленно-гражданского строительства, который отличает неизменный спрос и стабильное финансирование. В случае изменения ситуации на жилищном рынке, годовой план реализации Группой железобетонных изделий будет пересмотрен в сторону увеличения.

Рисунок 11. Динамика отгрузки ЖБИ Группой ЛСР, тыс. м³

Источник: Группа ЛСР

Все произведенные ЖБИ реализуются на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, за исключением ПАГов, часть которых используется для строительства военных аэродромов (например, в Плисецке). На долю потребления внутри Группы приходится лишь 1,2% общего объема отгрузки ЖБИ. Структура поставок по группам потребителей представлена ниже.

Рисунок 12. Структура поставок ЖБИ предприятиями Группы ЛСР

Источник: Группа ЛСР

ГАЗОБЕТОН

Одним из новых перспективных направлений деятельности Группы в рамках направления общестроительных материалов является освоение производства газобетона (**ООО «ЛСР-Газобетон»**).

Газобетон (или ячеистый бетон), подвергающийся обработке паром высокого давления, является идеальным строительным материалом, используемым для жилищного и промышленного строительства. Блоки из газобетона используются в качестве несущих конструкций и в качестве изоляционного материала.

Среди основных преимуществ газобетона как строительного материала – большие размеры при незначительном весе, высокие темпы строительства, идеальная тепло- и шумоизоляция.

Емкость рынка газобетона Санкт-Петербурга оценивается в порядка 1,6 млн м³ в год (80 млн долл. в денежном выражении). Рынок характеризуется устойчивым ростом объемов потребления (около 11% в год), ограниченными производственными возможностями лидеров рынка (загрузка мощностей производителей высококачественной продукции – до 200%), низкой конкуренцией (в городе представлен всего один местный производитель – КЖБИ 211) и высокой рентабельностью для производителей (до 50-100%).

В настоящее время Группа ЛСР осуществляет строительство нового завода в Санкт-Петербурге, оснащенного современным импортным оборудованием, производительностью 300 тыс. м³ газобетона в год. Общие капитальные вложения в данный проект должны составить порядка 32 млн долл. Реализация проекта началась в 2004 г. – за минувший год выполнены проектные и основные строительно-монтажные работы, закуплено и доставлено импортное технологическое оборудование, в настоящее время осуществляется монтаж оборудования и пуско-наладочные работы. Уже в марте 2005 г. ожидается выпуск первой партии газобетонных блоков. Согласно планам Группы, в 2005 г. выпуск газобетона составит 110 тыс. м³, в 2006 г. – 260 тыс. м³, в 2007 г. завод должен выйти на проектную мощность.

В планах Группы – активное внедрение на рынок газобетона Северо-Западного и Центрального регионов и завоевание лидирующих позиций в сегменте высококачественного газобетона на региональном рынке.

НЕРУДНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПЕСОК

Специализация входящего в Группу **ОАО «Рудас»** – добыча и поставка морского и карьерного песка.

Морской песок, поставляемый ОАО «Рудас», добывается со дна Финского залива. Данный продукт имеет высокую степень очистки, практически свободен от посторонних включений, глинистых примесей, органики, что делает его универсальным строительным материалом. Морской песок, добываемый «Рудасом», широко используется абсолютно во всех сферах строительства – бетонном производстве, жилищном, дорожном строительстве и поставляется заказчикам с пяти производственных площадок, расположенных в различных частях города. Объем запасов морского песка компании «Рудас» на сегодняшний день оценивается в 67 млн м³.

Добыча и транспортировка морского песка ведётся с помощью уникального флота ОАО «Ленинградский речной порт», включающего в себя плавучие краны, гидроперегрузчики, теплоходы грузоподъемностью до 3 300 тн для транспортировки морского песка, а также уникальные землесосные снаряды и другие суда различного назначения. Таким образом, технологический цикл по добыче и переработке морского песка полностью замкнут в составе Группы ЛСР.

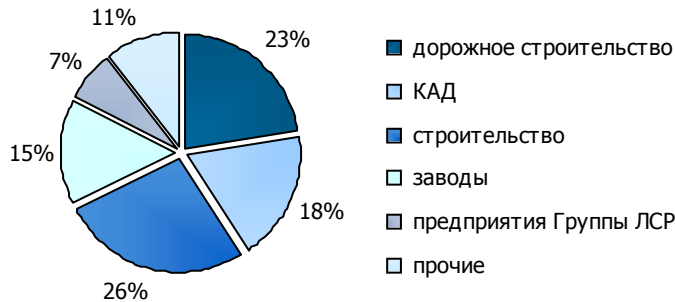
Наряду с переработкой морского песка компания осуществляет его поставки для образования намывных территорий. Данная технология широко используется при строительстве причалов морских и речных портов, намыве новых городских земель. Параллельно предприятие осуществляет геологическую разведку подводных месторождений.

Помимо добычи и переработки морского песка, компания «Рудас» осуществляет добычу песков из береговых месторождений, расположенных на территории Ленинградской области. Карьерный песок используется в промышленном, гражданском, жилищном и дорожном строительстве. Объем запасов карьерного песка компании «Рудас» оценивается в 11,7 млн м³. Гидромеханизированная разработка карьеров с помощью карьерных земснарядов даёт возможность получения высококачественного намывного песка.

Ещё одним направлением деятельности «Рудаса» является производство на собственном дробильно-сортировочном комплексе гранитного кубовидного щебня из сырья, поставляемого входящим в Группу ОАО «Гранит-Кузнечное».

Стоимость доставки до объекта – важная составляющая цены любого строительного материала. Ключевым преимуществом ОАО «Рудас», наряду с высоким качеством поставляемого песка и щебня, является удобное расположение производственных площадок и карьеров, что позволяет предприятию поставлять материал в любые районы города с минимальными затратами на его транспортировку. Песок и щебень доставляются потребителям собственной колонной большегрузных самосвалов. Поставки могут вестись в любое время суток по требуемому заказчиком графику. ОАО «Рудас» поставляет свою продукцию более чем 300 организациям города и области. На долю потребления внутри Группы приходится 9% общего объема отгрузки песка.

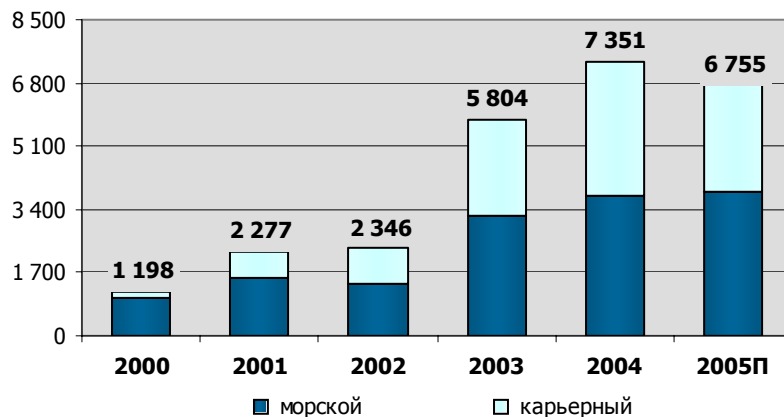
Рисунок 13. Структура поставок песка Группой ЛСР



Источник: Группа ЛСР

По итогам 2004 г. компания «Рудас» увеличила объемы отгрузки морского песка на 16% до 3,7 млн м³, в 2005 г. объемы отгрузки морского песка планируется увеличить до 3,9 млн м³. Отгрузка карьерного песка в 2004 г. существенно превысила ожидаемые показатели – при плане в 2,5 млн м³ было реализовано 3,6 млн м³. В силу повышенного спроса часть песка, предназначенного к реализации в начале 2005 г., была реализована в 2004 г. В итоге объемы запаса карьерного песка на 2005 г. до начала намыва были практически исчерпаны, что обусловило снижение его плановой отгрузки в 2005 г. до 2,9 млн м³.

Рисунок 14. Динамика отгрузки песка ОАО «Рудас», тыс. м³



Источник: Группа ЛСР

ГРАНИТНЫЙ ЩЕБЕНЬ

Входящее в Группу ЛСР **ОАО «Гранит-Кузнечное»** занимает крепкие позиции на рынке щебня в Северо-Западном регионе. Объем запасов предприятия оценивается в 257 млн м³ в плотном теле. Основная деятельность предприятия связана с разработкой карьеров с месторождениями гранитов, добычей горной массы, с последующей её переработкой до товарной продукции и реализацией. В состав предприятия входят три карьера по добыче сырья для гранитного щебня (в Приозерском районе Ленинградской области), три дробильно-сортировочных завода по выпуску гранитного

щебня различных фракций, песочно-щебеночных смесей и песков из отсыва дробления. Для отправки готовой продукции имеется девять пунктов погрузки-отгрузки для железнодорожного транспорта и три водных причала на Ладожском озере.

Высокое качество и широкий ассортимент выпускаемой продукции позволяют предприятию работать в пяти отраслевых сегментах рынка одновременно:

- Рынок щебня и фракционированного песка для домостроительных комбинатов и заводов железобетонных изделий;
- Рынок щебня для строительства железнодорожных путей;
- Рынок щебня для строительства автотранспортных магистралей;
- Рынок блочных гранитов для камнеобрабатывающих предприятий;
- Рынок песочно-щебеночных смесей и фракционированного песка для жилищно-коммунального хозяйства и декоративно-парковой индустрии.

Среди основных потребителей предприятия – домостроительные комбинаты, заводы железобетонных изделий, асфальтобетонные заводы, дорожно-строительные управления, Октябрьская и Московская железные дороги. На долю потребления внутри Группы приходится 34% общего объема отгрузки щебня. Основная доля сторонних потребителей (53%) находится в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, вторым по значимости регионом сбыта является Москва и Московская область (47%).

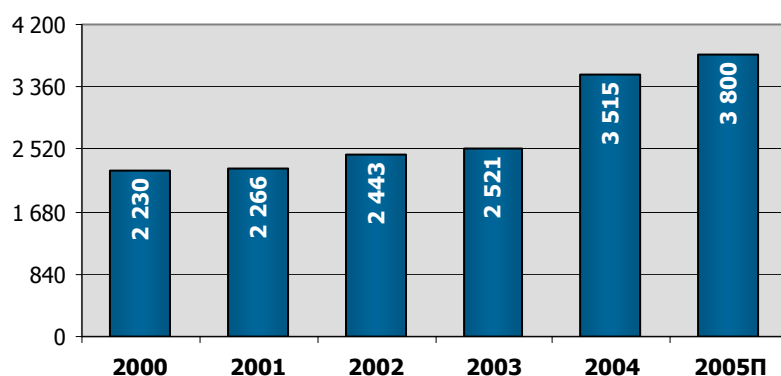
Рисунок 15. Структура поставок щебня мелких фракций Группой ЛСР



Источник: Группа ЛСР

Основным потребителем щебня крупных фракций является ФГУП «Октябрьская железная дорога» филиал «Путьрем».

По итогам 2004 г. объем производства щебня Группой ЛСР вырос относительно предыдущего года на 40% и составил 3,5 млн м³. Столь значительный рост производства был обусловлен, в частности, приобретением Группой в феврале 2004 г. КНИ 458, владеющего лицензией на разработку месторождения «Кузнечное-1», производственной мощностью до 1 млн м³ щебня в год. В минувшем году был также открыт новый дробильно-сортировочный завод на месторождении «Ровное» (поставку комплексного завода осуществила американская фирма «Телсмит»), чья проектная мощность составляет 1,5 млн м³. Объем производства щебня Группой ЛСР в 2005 г. запланирован на уровне 3,8 млн м³.

Рисунок 16. Динамика производства щебня Группой ЛСР, тыс. м³

Источник: Группа ЛСР

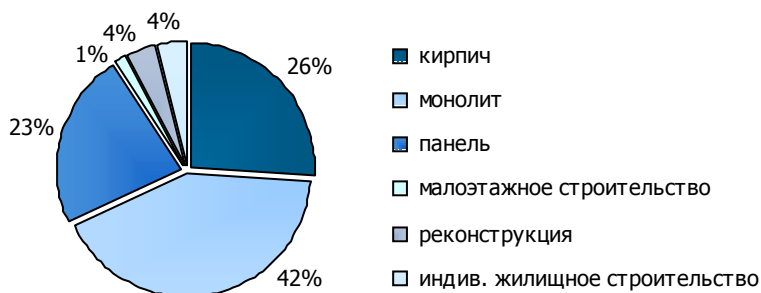
4.2 Девелопмент и строительство

4.2.1 Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга

На протяжении последних лет рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга демонстрирует активный рост и высокие темпы развития. Общая экономическая стабилизация, рост доходов и желание населения улучшить жилищные условия рождает спрос, а спрос в свою очередь рождает предложение – растут объемы и темпы жилищного строительства. По итогам 2004 г. оборот рынка жилой недвижимости северной столицы вырос, согласно оценкам, на 20% и составил 3 млрд долл., из них порядка 1 млрд долл. пришлось на первичный рынок.

Совокупный объем жилищного фонда Санкт-Петербурга оценивается в 98 млн м². Но лишь 48% из них находится сегодня в удовлетворительном состоянии. Согласно социологическим опросам, почти половина петербуржцев не довольна жилищными условиями.

По итогам 2004 г. в Санкт-Петербурге было сдано 2 032 тыс. м² жилья, что на 15,6% превышает показатель предыдущего года (1 758 тыс. м² в 2003 г.). В эксплуатацию были введены 524 дома на 27 559 квартир.

Рисунок 17. Структура ввода в эксплуатацию по типам домов

Источник: Группа ЛСР

Большая часть предложения – квартиры в кирпичных и кирпично-монолитных домах, что обусловлено исторической традицией застройки города. Традиционно доля панельного домостроения в Санкт-Петербурге ниже, чем в Москве.

В настоящее время на рынке представлены дома 611 серии, серии ЛО 1090 («Оптима»), 121 и улучшенной 137 серий, причем выпуск домов 121 и 137 серии обеспечивают предприятия Группы ЛСР (ЗАО «Гатчинский ДСК» и ДСК «Блок»). Традиционно панельными домами застраиваются спальные районы города. Качество панельных домов постоянно совершенствуется за счет применения новых технологий (в основном, тепло- и энергосберегающие материалы, светопрозрачные конструкции и современные отделочные материалы), что, однако, увеличивает рыночную стоимость панельного жилья, приближая ее к цене квартир в кирпично-монолитных домах. Основным преимуществом панели остается полная отделка, которая по-прежнему привлекает покупателей со сравнительно низким уровнем дохода.

В 2003 г. впервые на рынке появились комбинированные комплексы, состоящие из панельных корпусов и кирпично-монолитных ставок. Один из первых таких комплексов был выведен на рынок ООО «Гатчинский ДСК» в конце 2003 г. (комплекс на Комендантском пр.). Основное преимущество такого сочетания – соединение предложения в сегментах нижнего и верхнего эконом-класса, что увеличивает количество потенциальных клиентов при продаже объекта.

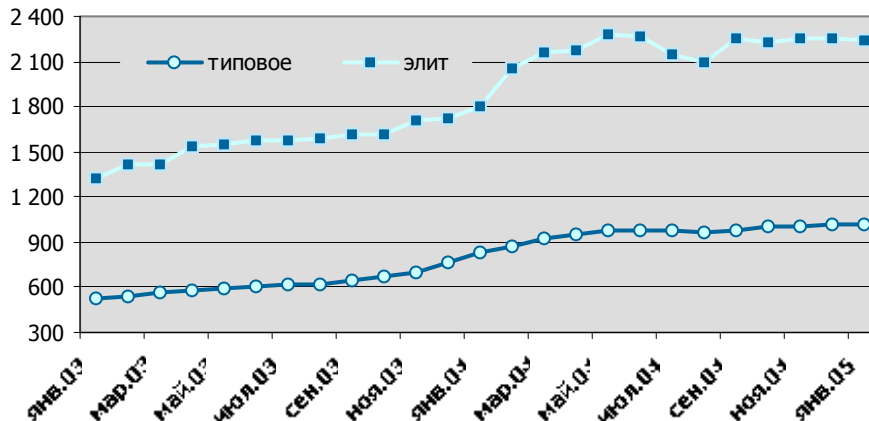
Наиболее «ходовыми» квартирами являются недорогие одно- и двухкомнатные квартиры, и предложение компаний ориентируется на требования потребителей – сегодня около 80% предложения как в кирпично-монолитных, так и в панельных домах представлено небольшими квартирами.

Большую часть предложения формируют объекты в сегментах нижнего и верхнего эконом-классов, а также жилье класса «комфорт» (около 90% предложения). Объекты бизнес-класса не очень типичны для Санкт-Петербурга – доля предложения жилья высокой комфортности в 2004 г. не превышала 5% и фактически равнялась доле элитного жилья. По сравнению с 2003 г. в 2004 г. до 1,1% от общего предложения возросла доля сегмента «супер-элит».

По состоянию на 01.01.2005 г. в разработке у строительных компаний Санкт-Петербурга находилось 2 392 объекта, из которых 791 находились на стадии строительства, 1 026 – в стадии проектирования, на 575 участках велись проектно-изыскательские работы в соответствии с распоряжениями Комитета по строительству. Такая статистика позволяет сделать вывод, что в текущем году на рынке недвижимости Санкт-Петербурга не возникнет недостатка предложения.

Общий рост цен на рынке строящегося жилья по результатам 2004 г. составил около 22%, что значительно ниже показателя 2003 г. – тогда рост цен на первичном рынке составил в среднем 46%. Причем если в первые месяцы 2004 г. рост цен сохранялся на уровне 4-5% в месяц и в период с января по май 2004 г. рост цен на первичном рынке составил 18%, то в период с мая по декабрь цены выросли всего на 2-4%, в летние и осенние месяцы по некоторым сегментам наблюдалось незначительное падение цен. Первичный рынок недвижимости Санкт-Петербурга в первый раз после кризиса 1998 г. столкнулся с замедлением темпов роста цен.

Рисунок 18. Динамика изменения цен на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, долл./м²



Источник: корпорация «Петербургская Недвижимость»

Значительный рост цен в первом квартале 2004 г. может объясняться ажиотажным спросом на недвижимость в 2003 г., который превысил естественный уровень. В 2003 г. ценовая динамика рынка недвижимости привлекала большое количество инвесторов. Доля инвестиционных покупок на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга в 2003 г. по разным оценкам составляла 10-12%, что объяснялось очень высоким уровнем доходности вложений в строительство объектов на нулевом цикле (4-5% в месяц).

Среди причин снижения темпов роста цен на недвижимость и падение активности весной 2004 г. можно назвать следующие:

- завышенные темпы роста цен в 2003 г. и в первые месяцы 2004 г., которые не соответствовали реальной ситуации на рынке и вызвали его перегрев;
- психологический фактор воздействия на покупателя, в качестве которого выступили заявления руководящих лиц государства о намерениях по формированию рынка доступного жилья, в том числе через систему ипотечных программ и обязательном скорейшем снижении цен на недвижимость – цены на недвижимость были оценены как явно завышенные;
- нестабильность банковской сферы экономики, которая вызвала неуверенность потенциальных покупателей недвижимости относительно надежности строительных компаний и затруднила доступность заемных средств для строительных компаний;
- законодательные инициативы правительства вынудили также потенциальных инвесторов в сферу недвижимости занять выжидательные позиции вследствие нестабильной ситуации на рынке;
- традиционное снижение спроса на недвижимость в период летнего сезона.

Однако осенью ситуация начала постепенно улучшаться, цены возобновили рост, стали восстанавливаться объемы продаж. По оценке специалистов, стабильный рост цен на строящуюся недвижимость в Санкт-Петербурге будет оставаться на уровне до 20% в год. В пользу повышения цен говорят, в частности, следующие факторы:

- сохраняющийся неудовлетворенный спрос на недвижимость;
- рост цен на строительные материалы;
- продолжающееся ослабление курса американской валюты и снижение ее инвестиционной привлекательности.

Важным событием, повлиявшим на рынок первичной недвижимости в 2004 г, стал переход с распределительной системы выделения пятен под застройку на систему аукционов. Из-за неимения у города подготовленных под строительство территорий передача земли в аренду осуществляется по так называемому «короткому пакету», который не включает в себя заключения о доступности коммуникаций к предполагаемому участку строительства. Помимо этого выставляемые на торги участки очень большие по объему и часто не подходят мелким строительным компаниям (которые преобладают на рынке Санкт-Петербурга) из-за высокой стоимости. Результатом нововведения стало снижение количества приобретаемых участков в 2004 г. более, чем на 30%, удорожание земли под застройку составило по результатам года 125-150%. В планах городских властей полный переход на торги с готовыми пакетами документов к концу 2005 г. До этого времени ситуация будет оставаться неопределенной.

В целом же перспективы дальнейшего развития рынка строящейся недвижимости Санкт-Петербурга можно охарактеризовать как благоприятные. По прогнозам Комитета экономики, промышленной политики и торговли Администрации Санкт-Петербурга, объемы застройки в ближайшие годы должны существенно вырасти. В частности, объем жилищного фонда к 2010 г. должен превысить 106 млн м² по пессимистическому варианту прогноза и 110 млн м² по оптимистическому. Для обеспечения таких показателей ежегодный ввод жилья в городе должен находиться на уровне 1,5-2 млн м². К 2025 г. объем вводимого жилья должен приблизиться к показателю 3,2 млн м² в год. Градостроительный план на ближайшие годы предполагает, что город будет расширяться за имеющиеся границы, а также будет продолжаться застройка уже освоенных районов за счет существующей программы по выводу промышленных предприятий из центра.

В случае успешной реализации программ городского правительства, а также стабильного экономического развития страны в целом строящаяся недвижимость в Санкт-Петербурге будет оставаться одним из самых надежных и выгодных инструментов для инвестора.

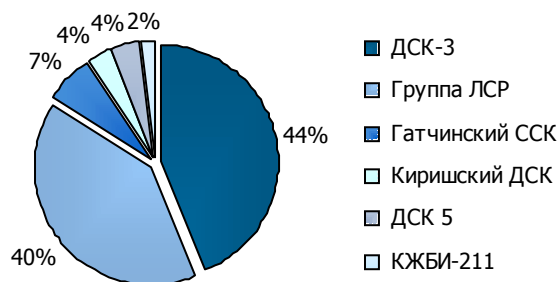
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА

В отличие от московского рынка недвижимости, рынок Санкт-Петербурга можно назвать близким к конкурентному. В 2004 г. на рынке работало более 200 компаний - продавцов строящегося жилья. В качестве застройщиков выступало 119 компаний, однако большая часть из них – так называемые «компании одного дома», т.е. компании, которые одновременно заняты в строительстве только одного объекта. Десять крупнейших строительных компаний обеспечили в 2004 г. около 40% предложения. Среди крупнейших застройщиков на рынке Санкт-Петербурга – компании «ЛенСпецСМУ» (порядка 10% рынка), «ЛЭК» (9%), «Строймонтаж» (6%). Доля Группы ЛСР в общем предложении жилой недвижимости на рынке Санкт-Петербурга оценивается на уровне 2,5%, Группа входит в десятку ведущих застройщиков.

Вследствие существенного удорожания земли, затрудняющего доступ к новым участкам под строительство мелким компаниям, не имеющим запаса строительных пятен, в 2005-2006 гг. расклад сил на рынке может существенно измениться – возможно ожидать дальнейшей концентрации доли рынка в руках крупнейших инвесторов-застройщиков. Уже сейчас в Санкт-Петербурге наблюдается ситуация, когда значительная часть пятен приобретается на вторичном рынке.

Группа ЛСР занимает сильные позиции в сегменте панельного домостроения, доля которого в общих объемах жилищного строительства составляет 23%. Панельные дома в Санкт-Петербурге строят всего семь домостроительных комбинатов.

Рисунок 19. Структура предложения на рынке панельного домостроения по застройщикам



Источник: Группа ЛСР

На долю входящих в Группу ЛСР ЗАО «Гатчинский ДСК» и ДСК «Блок» приходится 40% общего объема панельного домостроения в городе (по вводу жилья в эксплуатацию). При этом следует заметить, что по мере наращивания объёмов производства предприятиями Группы доля рынка основного конкурента Группы – ДСК-3 – сокращается (три года назад достигала 54%). Доли рынка прочих конкурентов остаются практически без изменений.

ЗАО «Гатчинский ДСК» выступает генеральным подрядчиком у всех компаний, сдающих дома 121 серии (в частности, «ЛенСпецСму», «Петербургская недвижимость» и пр.), и в связи с полной загрузкой производственных мощностей, а также «эксклюзивностью» производимой продукции не испытывает пресса конкурентной борьбы. Аналогичная ситуация и у ДСК «Блок»: комбинат является эксклюзивным подрядчиком по домам улучшенной 137 серии (среди заказчиков: ООО «Северный», «Петербургская Недвижимость», «Санкт-Петербургская Стройкорпорация», «М-Индустрия и пр.), производственные мощности предприятия полностью загружены.

Входящая в Группу Строительная Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» является лидером сегмента элитного домостроения города. Общая площадь сданной Корпорацией недвижимости в прошедшем году составила 56 тыс. м² (в том числе 32,5 тыс. м² элитного жилья) или около 50% общей площади всех сданных объектов в сегменте «элит».

Основными конкурентами Группы в сегменте элитного домостроения являются компании «ЛЭК», «ЛенСпецСму», «Петербургстройреконструкция», «РБИ». Доля на рынке элитного жилья каждой из них оценивается на уровне 10-12%.

4.2.2 Группа ЛСР на рынке недвижимости

Группа ЛСР является активным игроком рынка недвижимости Санкт-Петербурга, основные направления деятельности Группы на рынке недвижимости – это строительство и девелопмент.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Ключевыми предприятиями в рамках строительного блока Группы ЛСР являются ЗАО «Гатчинский ДСК», ДСК «Блок» и «Городской ремонтно-строительный трест №6». ЗАО «Гатчинский ДСК» и ДСК «Блок» заняты в сегменте панельного домостроения, сфера деятельности «ГРСТ-6» – реконструкция и элитное домостроение.

Основным направлением деятельности **ЗАО «Гатчинский домостроительный комбинат»** является строительство крупнопанельных жилых домов «под ключ». Основной принцип работы

комбината – объединение в одной организации заводского производства конструкций домов, транспортировки их на строительную площадку, монтажа, отделки и сдачи домов в эксплуатацию.

Производственная база комбината расположена в Промзоне №1 г. Гатчины. Строительство крупнопанельных домов осуществляют три строительно-монтажных управления, специализированное строительно-монтажное управление (выполняет монтаж сантехнического оборудования) и строительное управление отделочных работ.



Дом Гатчинского ДСК на Народной улице г. Санкт-Петербурга

Совместно с финской фирмой «Партек» на предприятии внедрена автоматическая линия адресной подачи бетона. Налажено производство наружных стен по канадской технологии, выпуск трехслойных панелей с утеплителем из пенополистирола различных модификаций. Введен в эксплуатацию цех по выпуску наружных стеновых панелей с применением полистиролбетона. Большое внимание уделяется модернизации оборудования в цехах.

В настоящее время основные объемы строительства комбината приходятся на Санкт-Петербург: доля «городских» заказов составляет порядка 90%. Многие известные инвестиционные компании Санкт-Петербурга привлекают Гатчинский ДСК в качестве генерального подрядчика, среди основных заказчиков комбината – компании «ЛенСпецСМУ», «Невский Синдикат», «Петербургская Недвижимость», «Жилстройинвест», СК «Темп», «Петрострой» и др. По ряду проектов Гатчинский ДСК сотрудничает с областной администрацией. Входящая в Группу ЛСР девелоперская компания ООО «Гатчинский ДСК» обеспечивает до 17% загрузки предприятия.

Всего за годы работы комбинат построил и сдал в эксплуатацию свыше 2 тыс. домов, более 145 тыс. квартир общей площадью порядка 8 млн м². В 2004 г. введено в эксплуатацию 16 домов или 2 184 квартиры общей площадью 127,7 тыс. м², смонтировано за этот же период 164,7 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя 2003 г. В 2005 г. Гатчинский ДСК намерен сохранить объемы строительства.

ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок» специализируется на возведении жилых панельных домов модернизированной 137 серии. ДСК «Блок» строит дома «с нуля под ключ» – все от цоколя до кровли. Предприятие имеет собственные монтажные бригады, производственную и транспортную базу. Техническое оснащение завода позволяет удовлетворять все потребности в строительных материалах, номенклатура продукции комбината обширна и включает товарный бетон разного класса, цементный раствор, арматурные, железобетонные и бетонные изделия. Подобная «автономность» позволяет эффективно и в срок осуществлять весь технологический процесс строительства.



Дом модернизированной серии

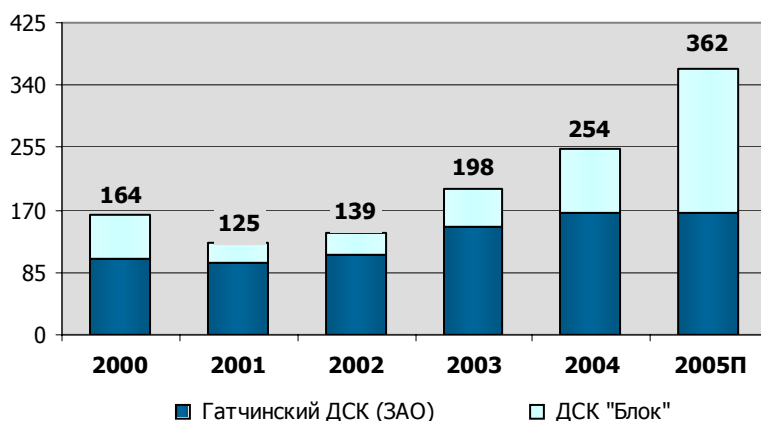
Среди основных заказчиков ДСК «Блок»: ООО «Гатчинский ДСК», ООО «Северный», компании «Петербургская Недвижимость», «Санкт-Петербургская Стройкорпорация», «М-Индустрия», администрация г. Санкт-Петербурга.

По итогам 2004 г. комбинат практически удвоил объемы производства – в минувшем году было смонтировано 89 тыс. м² жилья против 50 тыс. м² в 2003 г. Всего в минувшем году введено в эксплуатацию жилья общей площадью 72,3 тыс. м². Существенно улучшены качественные характеристики возводимой недвижимости: освоена новая технология бесшовного строительства, улучшены теплофизические свойства домов, сконструированы новые диагональные блок-секции, разработаны дополнительные варианты декора наружных фасадов, улучшены планировки квартир.

В планах на 2005 г. – монтаж 198 тыс. м², открытие производства кирпичных и монолитных домов.

Всего за 2004 г. строительными компаниями Группы ЛСР было введено в эксплуатацию 200 тыс. м² панельного жилья. Объем монтажных работ по итогам 2004 г. вырос на 28% со 198 до 254 тыс. м², планами на 2005 г. предусмотрен монтаж 362 тыс. м².

Рисунок 20. Объемы панельного домостроения компаниями Группы, тыс. м²



Источник: Группа ЛСР

Таблица 8. Перечень основных проектов Группы в области панельного домостроения – последних завершенных и на стадии реализации

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, м ²	Текущий статус*
ГАТЧИНСКИЙ ДСК			
1.	СУН, кв. 12, корп. 33, 41(2), 42А, В	37 198	завершен
2.	Народная, корп. 2А, В	23 694	завершен
3.	Рыбацкое, кв. 5, корп. 8А	14 610	завершен
4.	Шувалово-Озерки, к. 13-А-16	13 249	завершен
5.	БКА, корп. 45А, Б	11 662	завершен
6.	Юго-Запад, кв. 10Б, корп. 4А, Б, В	27 131	на стадии реализации
7.	СУН, кв. 12, корп. 41, 42В	25 098	на стадии реализации
8.	СУН, кв. 10, корп. 93Б, В	19 631	на стадии реализации
9.	Озеро Долгое, кв. 25А, корп. 47	16 845	на стадии реализации
10.	Полюстрово, кв. 28-29, корп. 21	15 122	на стадии реализации
11.	Озеро Долгое, кв. 25А, корп. 46А	11 282	на стадии реализации
12.	Озеро Долгое, кв. 25А, корп. 46	10 558	на стадии реализации
13.	Кингисепп, мкрн 6, корп. 17	6 748	на стадии реализации
14.	Ржевка-Пороховые, кв. 10, корп. 15	3 956	на стадии реализации
15.	Гатчина, кв. 1, корп. 19Б	3 851	на стадии реализации
16.	Гатчина, кв. 1, корп. 19В	3 167	на стадии реализации
ДСК «БЛОК»			
17.	СУН, кв. 36, корп. 1, 1А, 7	37 291	завершен

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, м ²	Текущий статус*
18.	Шувалово-Озерки, кв. 11, корп. 10-13, 55	23 670	завершен
19.	СМР, кв. 47, корп. 41, 41А	14 330	завершен
20.	Сосновая Поляна, кв. 9-20, корп. 18	16 927	завершен
21.	Озеро Долгое, кв. 36А, корп. 4	6 779	завершен
22.	Ржевка-Пороховые, кв. 4, корп. 35-36	34 670	на стадии реализации
23.	Шувалово-Озерки, кв. 29, корп. 1А	23 056	на стадии реализации
24.	Озеро Долгое, кв. 36А, корп. 1	15 008	на стадии реализации
25.	Шувалово-Озерки, кв. 33А, корп. 18-19	11 318	на стадии реализации
26.	Озеро Долгое, кв. 23А, корп. 20- 22	11 008	на стадии реализации

Источник: Группа ЛСР

* Все проекты на стадии реализации предусматривают окончание строительства в 2005 г.

ОАО «Городской ремонтно-строительных трест №6» выступает генеральным подрядчиком по элитному строительству и реконструкции зданий в центре Санкт-Петербурга.

Созданное в 1978 г., за четверть века ГРСТ-6 приобрело уникальный опыт реконструкции зданий старого фонда, провело успешную реконструкцию самых разных объектов, каждый из которых имеет свою специфику: школы, офисные центры, жилые дома, памятники архитектуры. Одним из первых в Санкт-Петербурге ГРСТ-6 осуществил реконструкцию дома с надстройкой мансардного этажа. Высокая квалификация работников предприятия дает возможность вести работы в районах старой части Санкт-Петербурга с расположенными рядом жилыми домами, с действующими инженерными коммуникациями, транзитом, проходящими через пятна застройки.

С момента вхождения в 1994 г. в состав Группы ЛСР ОАО «ГРСТ-6» выполняет функции генерального подрядчика на строительстве зданий, возводимых Строительной корпорацией «Возрождение Санкт-Петербурга». ГРСТ-6 – первое предприятие, перешедшее на качественно новый уровень в строительстве жилья – это возведение элитных домов, оснащенных деревянными окнами со стеклопакетами, теплым полом, системами очистки воды, центральным кондиционированием, отделкой европейского уровня.

За годы деятельности ОАО «ГРСТ-6» было реконструировано и построено свыше 30 домов в исторической части Санкт-Петербурга, в их числе:

- реконструкция памятника архитектуры начала XIX в. – здание Российской Национальной библиотеки на Фонтанке;
- реконструкция пяти зданий бывшего молокозавода на ул. Радищева;
- реконструкция Дворца на Петровской набережной – ныне резиденция Полномочного Представителя Президента РФ.

Два дома, построенных ОАО «ГРСТ-6» имеют награды:

- Дом на Малодеткосельском проспекте, 28/30 – Призер конкурса на лучший фасад международной строительной выставки ВАТИМАТ-2000, проходившей в 2000 г.;



Дом на Малодеткосельском пр., д. 28/30 - призер конкурса на лучший фасад на выставке ВАТИМАТ-2000.

- Дом на Каменноостровском проспекте, 56 – Победитель конкурса «Лучший проект в сфере жилищного строительства Санкт-Петербурга, реализованный за последние 3 года», почетный диплом Администрации Санкт-Петербурга.

В минувшем году ОАО «ГРСТ-6» ввел в эксплуатацию 13 тыс. м² жилых и офисных помещений в центральной части Санкт-Петербурга (18 тыс. м² в 2003 г.).

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Применительно к сфере недвижимости под «девелопментом» понимают профессиональную деятельность по организации процессов, связанных с созданием либо развитием объектов недвижимости, – решение всего комплекса производственных, экономических и правовых вопросов, требуемых для реализации того или иного проекта. Многоступенчатый процесс «девелопмента» включает в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Это бизнес, чутко реагирующий на изменения в технологиях, экономике, демографии, архитектуре, законодательстве, социальной сфере; бизнес, требующий значительных инвестиций с длительным циклом на начальной стадии и способный генерировать регулярный поток денежной массы впоследствии.

В качестве основных стадий типового девелоперского проекта возможно выделить:

1. Предпроектную стадию:
 - анализ рынка недвижимости;
 - подбор объекта недвижимости;
 - формирование стратегии проекта;
 - инвестиционный анализ;
 - оформление исходно-разрешительной документации;
 - привлечение кредитных и инвестиционных средств;
2. Стадию проектирования:
 - разработка финансовой схемы, организация финансирования;
 - формирование архитектурно-инженерной группы;
 - привлечение для консультаций брокера, который будет реализовывать площади;
 - руководство проектированием;
 - проведение тендера на строительные работы;
3. Стадию строительства:
 - координация ведения строительных работ (поставка материалов, инженерных работ);
 - контроль качества строительства и сметных расходов;
4. Стадию реализации:
 - маркетинг и реализация площадей;
 - контроль за эксплуатацией здания и работой инженерных систем после окончания строительства.

Девелопмент недвижимости является одним из направлений деятельности Группы ЛСР. Компании Группы управляют строительными проектами и проектами по реконструкции в области жилой и коммерческой недвижимости. География проектов охватывает Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а также московский регион.

Две компании Группы – Строительная Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» и ООО «Гатчинский ДСК» – специализируются на управлении девелоперскими проектами на территории Санкт-Петербурга.

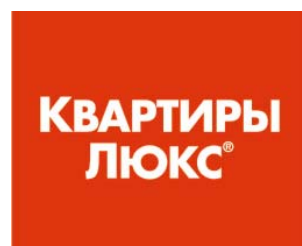
Основные направления деятельности **Строительной Корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга»**: возведение элитных домов и объектов коммерческой недвижимости в центре города, реализация проектов по реконструкции исторически ценных зданий.

Консолидированные финансовые ресурсы и мощная производственно-техническая база предприятий Группы ЛСР позволяют Корпорации осуществлять собственными силами полный цикл любого инвестиционного проекта со стадии финансового анализа и проектирования до непосредственного воплощения в жизнь, а также обеспечивает независимость от внешних поставщиков стройматериалов. Все работы на объектах соответствуют новейшим строительным стандартам и ведутся на высоком современном европейском уровне с использованием экологически чистых материалов и технологий.



В 2002 г. Правительство Санкт-Петербурга признало дом на Каменноостровском, 56 лучшим жилым зданием, построенным за последние три года

Строительная Корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» является абсолютным лидером в области элитного домостроения в Санкт-Петербурге. Фирменный знак Корпорации «Квартиры Люкс» стал символом высокого стандарта качества в жилищном строительстве: исключительное местоположение, передовые архитектурные и технологические решения, высокое качество строительных работ и эксплуатационного обслуживания – неотъемлемые характеристики всех сдаваемых Корпорацией объектов.



За 10 лет деятельности Корпорация реконструировала, построила и сдала в эксплуатацию более 20 объектов в центральных районах Северной столицы. В 2004 г. было введено в эксплуатацию 56 тыс. м² элитной недвижимости, что более чем на 30% превышает показатель предыдущего года (42 тыс. м²). В 2005 г. планируется ввести в эксплуатацию 62 тыс. м².

Сфера деятельности **ООО «Гатчинский ДСК»** – организация строительства и инвестирования жилых крупнопанельных домов 121 и 137 серии из изделий ЗАО «Гатчинский ДСК» и ЗАО «ДСК «Блок».

Качественно и профессионально «Гатчинский ДСК» создает типовое (панельное) жилье в удобно расположенных местах районов массовой застройки Санкт-Петербурга, и каждый новый дом – индивидуален. Формулируя задание на проектирование нового объекта, специалисты ООО «Гатчинский ДСК» учитывают множество факторов (структура спроса района, где планируется строительство, предложение конкурентов, опыт предыдущих проектов и рекомендации клиентов). В итоге, благодаря тесному сотрудничеству с заводами Группы создаются новые типовые секции, максимально адаптированные под современные требования. В отличие от большинства застройщиков, ООО «Гатчинский ДСК» сдает свои дома с полной отделкой, в окнах устанавливаются металлопластиковые стеклопакеты. Большое внимание уделяется благоустройству прилегающей территории.



Дом у Комендантской площади.
Сдача первой очереди -
IV квартал 2004 г.

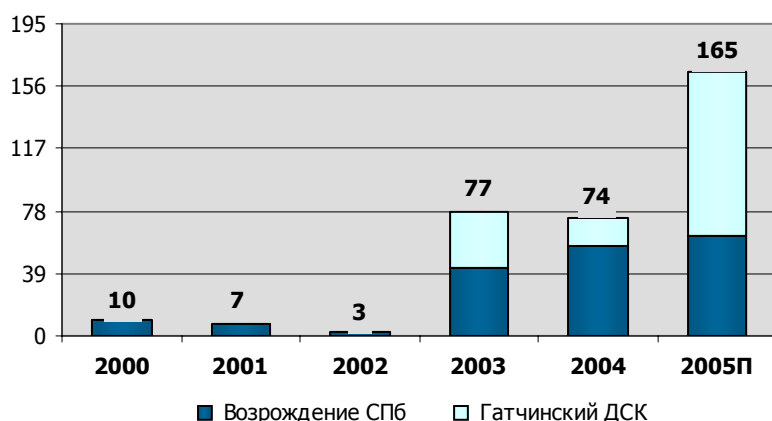
Одним из значимых текущих проектов «Гатчинского ДСК» является строительство жилого комплекса «Пулковский посад», расположенного на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. Комплекс будет состоять из четырнадцати 12-17-этажных корпусов (9 панельных и 5 кирпично-монолитных) и будет построен на участке, который находится в собственности Группы.

Жилая площадь комплекса – 130 тыс. м² (около 2 300 квартир), еще 8 тыс. м² займут коммерческие помещения на первом этаже. Строительство будет идти очередями и полностью завершится к 2008 г. Общая инвестиционная стоимость проекта оценивается в 100 млн долл.

За период 2003-2004 гг. «Гатчинский ДСК» ввел в эксплуатацию 53 тыс. м² жилья. Планом на 2005 г. предусмотрена сдача около 103 тыс. м² жилых и коммерческих площадей.

Совокупный объем ввода в эксплуатацию жилых и коммерческих объектов девелоперами Группы ЛСР по итогам 2004 г. составил 74 тыс. м², в 2005 г. планируется довести этот показатель до 165 тыс. м².

Рисунок 21. Динамика сдачи объектов в эксплуатацию девелоперами Группы ЛСР, тыс. м²



Источник: Группа ЛСР

Таблица 9. Перечень девелоперских проектов Группы в Санкт-Петербурге – последних завершенных и на стадии реализации

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, м ²	Текущий статус*
СК «ВОЗРОЖДЕНИЕ СПб»			
1.	2-ая Березовая алл., 13-15	13 567	завершен
2.	Свечной пер., 11, ул. Марата, 47-49	11 155	завершен
3.	Большой пр., П.С., 100	10 438	завершен
4.	Мичуринская ул., 6	9 449	завершен
5.	ул. Шпалерная, 54	8 632	завершен
6.	ул. Косая Дорожка, 3а	8 204	завершен
7.	ул. Конная, 14-16	6 110	завершен
8.	Невский пр., 133-137	5 561	завершен
9.	ул. Галерная, 34	3 479	завершен
10.	11-я линия ВО, 4	3 403	завершен
11.	ул. Галерная, 10	2 900	завершен
12.	ул. Конная, 24	1 934	завершен
13.	ул. Смольного, 4	138 000	на стадии реализации
14.	ул. Парадная	102 900	на стадии реализации
15.	наб. Робеспьера, 1	47 872	на стадии реализации

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь, м ²	Текущий статус*
16.	наб. Мартынова, 62-74	35 312	на стадии реализации
17.	ул. Шпалерная, 60	31 217	на стадии реализации
18.	Каменноостровский пр., 56-60	23 120	на стадии реализации
19.	ул. Добролюбова, 12	9 000	на стадии реализации
20.	14-я линия ВО, 7	6 848	на стадии реализации
21.	Б. Морская, 4	3 233	на стадии реализации
ГАТЧИНСКИЙ ДСК			
22.	пр. Большевиков, 43/1, ул. Тельмана, 49	38 500	завершен
23.	Комендантский пр., 16/1	15 127	завершен
24.	Пулковское ш. / Дунайский пр.	130 000	на стадии реализации
25.	Комендантская пл. (Озеро Долгое, кв. 25А, к. 45-49)	96 230	на стадии реализации
26.	пр. Косыгина / ул. Коммуны (Ржевка-Пороховые, кв. 4, корп. 35-37)	34 553	на стадии реализации
27.	пр. Королева / ул. Мартыновская (Озеро Долгое, кв. 23А)	11 047	на стадии реализации

Источник: Группа ЛСР

* Под последними завершенными проектами понимаются объекты, сданные в конце 2003-2004 гг. По проектам на стадии реализации сдача объектов в эксплуатацию предполагается в период 2005-2008 гг.

В 2001 г. для выхода на московский строительный рынок руководство Группы ЛСР приняло решение о создании нового предприятия – **ЗАО «Мосстройреконструкция»**. Основное направление деятельности компании – инвестиции в сфере недвижимости и девелопмент в сегменте элитного домостроения в московском регионе.

Среди текущих проектов компании создание элитного комплекса «Заречье» в ближайшем Подмосковье общей площадью 61,5 тыс. м², строительство жилого дома в престижном, экологически чистом Западном округе Москвы рядом с Кутузовским проспектом площадью 42 тыс. м².



Новый дом в стиле hi-tech скоро украсит один из престижнейших районов Москвы.

В ноябре 2003 г. в рамках развития направления Девелопмент в Мюнхене было открыто европейское представительство Группы ЛСР – **LSR Europe GmbH**. Основные задачи, поставленные перед компанией: создание и развитие девелоперского бизнеса Группы ЛСР на западноевропейском рынке, а также централизация закупок импортного оборудования, осуществляемых Группой.

Со дня своего основания LSR Europe GmbH приступило к реализации намеченной программы. Компания активно сотрудничает с европейскими партнерами в области девелоперской деятельности. В ближайшее время к совместной реализации готовятся несколько крупных строительных проектов в Мюнхене, Берлине и Кельне, которые затрагивают сферу как жилищного, так и офисного строительства. Компания активно поддерживает и консультирует предприятия Группы ЛСР в рамках взаимоотношений с западноевропейскими поставщиками оборудования. При непосредственном участии LSR Europe GmbH в 2003 г. были заключены сделки по закупке и введению в эксплуатацию оборудования по производству газобетона.

Одним из новых направлений деятельности Группы в сфере девелопмента является реализация проектов в области загородного домостроения. С этой целью в 2004 г., по решению руководства Группы ЛСР, было создано ООО «Особняк». Целью компании является достижение лидерства на рынке загородного домостроения и формирование устойчивого спроса на загородное жилье.

Специализация компании – строительство коттеджных поселков различного класса комфортности, с учетом создания единой концепции развития территории. Для строительства выбираются лучшие места в зоне перспективной коттеджной застройки Ленинградской области и ближайших престижных пригородов Санкт-Петербурга.

ООО «Особняк» создает комфортную жизнь за городом за счет использования современных материалов и строительных технологий и высокого качества работ. Особое внимание уделяется созданию в коттеджных поселках социальной инфраструктуры, включающей в себя торговые комплексы, предприятия медицинского обслуживания, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, детские учреждения дошкольной подготовки и начального образования, спортивные и развлекательные комплексы и т.д.

Обязательным при строительстве коттеджных поселков является обеспечение современным комплексом инженерных сооружений и оборудования. Эксплуатировать загородные дома в поселках будет единая собственная служба эксплуатации, имеющая опыт аналогичной работы в домах, построенных СК «Возрождение Санкт-Петербурга» и ООО «Гатчинский ДСК».

Одним из первых проектов компании является строительство коттеджного поселка «Новый мир» (Выборгский район, пос. Репино), состоящего из двух пусковых очередей. Площадь участка под застройку – 27 га, общее количество коттеджей – 94 (средняя площадь дома 350-450 м²). Поселку присвоена категория «элит». Предполагаемый срок начала строительных работ и реализации домов – март 2005 г., окончание проекта – конец 2006 г.

Помимо этого, компания занимается разработкой проекта жилого комплекса в Курортном районе г. Сестрорецка. На участке площадью 68,4 тыс. м² планируется построить 7 тыс. м² жилья в течение 3 лет. Поселок будет состоять из 40 коттеджей площадью от 150 м² каждый. Планируемый срок начала строительства и реализации – май 2005 г.

4.3 Дорожное строительство

В августе 2004 г. Группой ЛСР была приобретена одна из крупнейших строительных компаний Северо-Запада России, выполняющая полный комплекс дорожно-строительных, общестроительных и специальных работ, – объединение «Дорстройпроект»

История «Дорстройпроекта» начинается с 1988 г. Сегодня в состав Объединения входит 7 предприятий основного профиля деятельности, оснащенный новейшим оборудованием лабораторно-исследовательский центр, проектная фирма «Дорога», ремонтно-механический центр.

Основными направлениями деятельности Объединения «Дорстройпроект» являются:

- строительство, реконструкция и ремонт автомобильных дорог всех категорий, аэродромов и территорий морских портов;
- проектирование автомобильных дорог и генеральных планов территорий;
- содержание автомобильных дорог;
- производство минерального сырья для асфальтобетонов;

- производство асфальтобетонов;
- строительство зданий социально-жилищного и производственного назначений;
- строительство, ремонт и реконструкция мостов, путепроводов и других искусственных сооружений.

«Дорстройпроект» обладает техническим парком для осуществления всего комплекса дорожно-строительных и ремонтных работ. Оснащение высокотехнологичной техникой, которая уникальна не только в России, но и в Европе, позволяет выполнять сложные и срочные дорожные работы в наиболее интенсивном режиме.

Высокая оснащенность техническими и людскими ресурсами позволяет ежегодно наращивать объемы дорожно-строительных работ. Годовые объемы дорожно-строительных работ «Дорстройпроекта» оцениваются примерно в 1,5–2 млрд руб. Объединением разработано около 150 проектов на ремонт и строительство более 1 500 км дорог в 11 районах Ленинградской и Новгородской областей, выпущено и уложено более 2,8 млн тонн асфальтобетона.

Крупнейшие объекты, сданные Объединением «Дорстройпроект» в 2004 г.: ремонт участков автодороги Санкт-Петербург – Мурманск («Кола») и Москва – Санкт-Петербург («Россия»), строительство участка КАД в районе Колтушской развязки, реконструкция участка автодороги Вологда – Новая Ладога и участка дороги Парголово – Огоньки, соединившего Выборгское шоссе с федеральной трассой «Скандинавия» и позволяющего автотранспорту из Выборга и Финляндии попадать на питерскую кольцевую дорогу.

В текущий момент Объединение задействовано в семи строительных проектах с общим финансированием порядка 2 млрд руб. в 2005 г.

Таблица 10. Перечень текущих проектов Объединения «Дорстройпроект»

№ п/п	Контрагент	Предмет договора	Сумма финансирования в 2005 г., млн руб.
1.	ГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода г. Санкт-Петербург»	Лот 4.1 на участке от железной дороги на ст. Мга до Ржевки (ПК 707+00 – ПК 750+00) 6-й пусковой комплекс	896,6
2.	Дорожный комитет	Строительство автодороги «Санкт-Петербург – Сортавала» на участке КАД – Скотное во Всеволожском р-не Ленинградской обл.	775,9
3.	ГУ Упрдор «Россия»	Автодорога «Москва – Санкт-Петербург» на участке км 530 – км 570 (2-й комплекс км 550 – км 570)	206,7
4.	АД «Скандинавия»	Обход г. Выборга (3-я очередь ПК 209 – ПК 247)	44,5
5.	Дорожный комитет	Капитальный ремонт автодороги «Санкт-Петербург – Кировск» км 34+600 – км 46-100	29,2
6.	Дорожный комитет	Ремонт автодороги «Санкт-Петербург – завод им. Свердлова – Всеволожск» км 1+500 – км 8+000 во Всеволожском р-не Ленинградской обл.	24,8

№ п/п	Контрагент	Предмет договора	Сумма финансирования в 2005 г., млн руб.
7.	Дорожный комитет	Капитальный ремонт автодороги «Низино – Потанино – Хмелевик» км 12 – км 18 в Волховском р-не Ленинградской обл.	17,8
	ИТОГО		1 995,5

Источник: Группа ЛСР

4.4 Транспортно-механизированные услуги

На предоставлении транспортно-механизированных услуг в рамках Группы специализируются три предприятия, это: «Управление механизации №260», «Грузовое автотранспортное предприятие №1» и «Санкт-Петербургский речной порт».

ЗАО «Управление механизации №260» является ведущим предприятием Санкт-Петербурга в сфере механизации строительно-монтажных работ. Компания располагает самым крупным в городе парком башенных кранов. За 2004 г. парк башенных кранов пополнился 12 машинами и по состоянию на начало 2005 г. насчитывал 160 единиц техники. Всего в 2004 г. УМ-260 были заключены договора на приобретение 23 башенных кранов (из них 19 – немецкой фирмы «Liebherr»), на конец 2005 г. численность парка должна достигнуть 172 машины. Башенными кранами УМ-260 сегодня обеспечена треть всего строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в ближайшем будущем компания планирует увеличить свое присутствие на рынке до 50%.

В целях повышения привлекательности сотрудничества строительных организаций с производителями строительных материалов, входящими в Группу ЛСР, было принято решение о развитии направления автомобильных перевозок строительных материалов. Под маркой **«Грузового автотранспортного предприятия №1»** ведет работу объединенное автотранспортное предприятие Группы.

Объединенное предприятие ОАО «ГАТП-1» располагает полным спектром спецтранспорта для обслуживания строительства: самым большим в городе парком цементовозов, а также панелевозами, шаландами, автомобилями для перевозки негабаритных изделий. Автопарк, включающий более 200 единиц техники, размещается на трех площадках: в промзоне «Парнас» (север), на углу улиц Салова и Бухарестской (юг) и в г. Никольское (Ленинградская область). Такое расположение позволяет оперативно доставлять строительные материалы в любую точку города, повышать эффективность использования автомашин за счет полной загрузки и снижения порожнего пробега.

Уже сегодня ГАТП-1 является ведущим предприятием Санкт-Петербурга по перевозке строительных материалов и лидером по перевозке цемента. Объем перевезенных компанией грузов составил в 2004 г. около 900 тыс. тн.

ОАО «Санкт-Петербургский речной порт» специализируется на оказании услуг небольшим компаниям, работающим с различными экспортными, импортными и внутренними грузами. Территория порта занимает 44,5 га, в его состав входят Василеостровский и Невский грузовой районы, Усть-Улужская пристань.

4.5 Сопутствующие производства и услуги

Среди предприятий, представляющих в рамках Группы сопутствующие производства и услуги, следует отдельно сказать о следующих предприятиях.

Завод оконных систем «Вертикаль» – одно из крупнейших в Санкт-Петербурге предприятий, специализирующихся на выпуске оконных и дверных конструкций из дерева и металлопластика. Оконное производство ориентировано на два основных направления: изготовление элитных деревянных и дерево-алюминиевых окон, а также металлопластиковых окон под маркой «Окна Делюкс».

«Вертикаль» обладает широким комплексом импортного оборудования, обеспечивающим полный технологический цикл производства высококачественной продукции. Предприятие серийно выпускает весь ассортимент столярных изделий из лучших пород древесины и любого уровня отделки и комплектации. Современные сушильные камеры и линия сращивания, удаляющая все пороки древесины, позволяют получать современное сырье с абсолютно стабильными механическими и влажностными характеристиками.

Общий ассортимент выпускаемой предприятием продукции включает:

- деревянные и дерево-алюминиевые оконные конструкции, выпускаемые по «скандинавской» технологии (стеклопакет + дополнительная наружная створка со стеклом);
- деревянные оконные конструкции, выпускаемые по «немецкой» технологии (двойной стеклопакет);
- деревянные оконные конструкции, полностью повторяющие по внешнему виду, сечениям, рисунку и открыванию исторически существующие окна (применяются при реставрации и восстановлении объектов, имеющих культурную ценность);
- металлопластиковые окна и балконные двери;
- стандартные межкомнатные двери, облицованные шпоном дуба;
- элитные двери индивидуального изготовления из массивов ценных пород деревьев (дуб, сосна и др.);
- лестницы из сосны и массива дуба.

ЗАО «Вертикаль» выполняет комплексные монтажные работы по установке «под ключ» всей номенклатуры выпускаемой продукции на объекте заказчика. Благодаря широкому ассортименту производимой продукции, компания имеет возможность осуществлять индивидуальный подход к каждому клиенту, как на начальной стадии выбора изделия, так и на этапе последующего сервисного обслуживания. Все большее внимание на предприятии уделяется работе с частными заказчиками, открыты 2 новых офиса розничных продаж.

На сегодняшний день «Вертикаль» занимает прочные позиции на рынке оконных конструкций Санкт-Петербурга. По итогам 2003 г. ее доля рынка оценивалась в 30% в сегменте деревянных и в 10% в сегменте металлопластиковых окон. Основные задачи, стоящие перед компанией: дальнейшее расширение доли рынка деревянных оконных систем в Санкт-Петербурге, постоянное улучшение качества выпускаемой продукции, а также выход на новый географический рынок – рынок Москвы.

ЗАО «Сканмикс СПб» – крупнейший на Северо-Западе завод по производству сухих строительных смесей. Партнером компании является один из европейских лидеров в области научно-технических разработок сухих смесей строительного назначения финская компания SCANMIX International Oy Ltd.

Вся продукция, предлагаемая ЗАО «Сканмикс СПб», производится по лицензионному договору, рецептурам и под контролем SCANMIX International Oy Ltd. По оценкам специалистов, «Сканмикс СПб» представляет на сегодняшний день одно из самых высокотехнологичных производств сухих строительных смесей на Северо-Западе.

Ассортиментный ряд предприятия охватывает все области ремонта и отделки современного строительства, среди основных наименований производимой продукции: клей для газобетона ScanFix GB, ровнитель для пола CONFLOW 200, штукатурные растворы ScanWall TT, клеи для плитки ScanFix, шпаклевочные растворы ScanWall.

В планах компании «Сканмикс СПб» в течение 3 лет занять около 30% рынка сухих строительных смесей на Северо-Западе.

Две компании в рамках Группы – ООО «Стройлес» и ЗАО «Ефимовский комплексный леспромхоз» – занимаются заготовкой и переработкой леса.

Производственная база компании **«Стройлес»** расположена в городе Тихвине Ленинградской области – центре региона, богатого высококачественным лесом. Предприятие имеет расчетную лесосеку в размере 257 тыс. м³ круглого леса в год и оснащено современным оборудованием для переработки круглого леса и баланса. Автопарк компании насчитывает более 150 единиц специализированного автотранспорта.

В настоящее время предприятие производит весь ассортимент пиломатериалов любых типоразмеров: пиловочник еловый, фанерный кряж, пиловочник сосновый, баланс еловый, баланс сосновый, баланс березовый, пиломатериалы обрезные.

Заготавливаемый баланс закупается предприятиями целлюлозной промышленности. Пиловочник частично перерабатывается на высококачественные пиломатериалы, которые проходят полный цикл от сушки до строгания. Объем пиломатериалов составляет 18 тыс. м³ в год. Пиломатериалы поставляются на предприятия мебельной и столярной промышленности в Санкт-Петербурге. Одним из постоянных партнеров ООО «Стройлес» является ЗАО «Вертикаль» с его крупным производством окон и дверей.

ЗАО «Ефимовский комплексный леспромхоз» занимается заготовкой круглого леса и переработкой его на пиломатериалы. Лесозаготовкой занимаются 3 лесопункта: Ефимовский, Чудецкий и Тушемельский. Объем ежегодной расчетной лесосеки составляет 193 тыс. м³ круглого леса. Объем лесозаготовки в 2004 г. составил 145 тыс. м³.

Еще одна компания Группы – **«Российская Камнеобрабатывающая Компания» (РКК)** – осуществляет производство и реализацию изделий из натурального камня: полированных плит различной толщины, брусчатки и камня мощения, мозаичных панно и др. Камнеобрабатывающие заводы компании ориентированы на переработку богатых гранитных месторождений Украины, Карелии, Ленинградской и Мурманской областей. Кроме того, РКК является официальным эксклюзивным дилером крупнейшего объединения камнеобрабатывающих предприятий Китая и Гонконга, что обеспечивает совокупный ассортимент мраморов и гранитов в количестве более 130 месторождений.

5 Обзор финансовых показателей Группы ЛСР

В связи с тем, что Эмитент – ООО «Группа ЛСР» – является головной компанией холдинга ЛСР, заем привлекается в целях финансирования деятельности Группы компаний и ряд предприятий Группы выступает поручителями по займу, анализ финансового состояния имеет смысл проводить на основе сводной консолидированной отчетности.

Вниманию инвесторов предлагается официальная сводная бухгалтерская отчетность эмитента за период 2001 г. – 9 месяцев 2004 г. (данная отчетность за 2001-2003 гг. была включена в прошедший государственную регистрацию Проспект Облигаций), а также – в целях более объективной оценки финансового состояния Группы – сводная бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2004 г. с учетом управленческих корректировок.

СВОДНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА

Консолидация бухгалтерской отчетности ООО «Группа ЛСР» проводится по правилам, утвержденным приказом Минфина РФ от 30.12.1996 г. №112 (ред. от 12.05.1999 г.) «О методических рекомендациях по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности». Отдельных положений учетной политики, имеющих существенное значение при составлении сводной отчетности, у Эмитента нет.

В консолидированную отчетность включены дочерние общества ООО «Группа ЛСР». Дочерними организациями Группы считаются общества:

- 1) доля участия ООО «Группа ЛСР» в уставном капитале которых превышает 50%;
- 2) доля участия ООО «Группа ЛСР» в уставном капитале которых превышает 20% и планомерно увеличивается с целью получения доли, превышающей 50%. Руководство таких организаций (ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №6», ЗАО «Гатчинский ДСК») осведомлено о намерениях головной организации, определяющей решения, принимаемые дочерними обществами;
- 3) организации, по отношению к которым дочерние компании ООО «Группа ЛСР» являются материнскими.

Зависимые общества в состав консолидированной отчетности ООО «Группа ЛСР» не включаются.

По мере консолидации активов Группы и новых приобретений, число включаемых в сводную отчетность компаний, постоянно увеличивается: в годовой отчет за 2001 г. помимо головной организации было включено 6 компаний, отчет за 2002 г. учитывал результаты 9 предприятий, за 2003 г. – 16. Сводная консолидированная отчетность за 9 месяцев 2004 г. включает 21 предприятие:

1. ЗАО «Гатчинский ДСК»;
2. ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»;
3. ООО «Гатчинский ДСК»;
4. ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №6»;
5. ОАО «Ленстройреконструкция»;
6. ОАО «Ленстройкерамика»;
7. ОАО «Гранит-Кузнечное»;
8. ЗАО «Карьер»;
9. ОАО «Рудас»;

10. ОАО «Стройдеталь»;
11. ЗАО «Вертикаль»;
12. ЗАО «ПО «Баррикада»;
13. ЗАО «УМ-260»;
14. ЗАО «Петербургстройтранс»;
15. ЗАО «Мосстройреконструкция»;
16. ОАО «ГАТП-1»;
17. ОАО «Алексеевский известковый завод»;
18. ЗАО «Завод металлоконструкций»;
19. ЗАО ГСК «Петростройинвест»;
20. ЗАО «Победа»;
21. ООО «ЛСР-Газобетон».

Таблица 11. Данные официальной сводной консолидированной отчетности ООО «Группа ЛСР», млн руб.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

АКТИВ	Код стр.	2001	2002	2003	9м 2004
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	110	2,0	3,2	117,1	1 021,7
Основные средства	120	120,2	283,9	929,2	1 561,5
Незавершенное строительство	130	92,3	442,6	1 695,8	2 971,6
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0	0,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	140	83,5	350,2	342,0	1 064,7
Отложенные налоговые активы	145			4,4	13,9
Прочие внеоборотные активы	150	0,0	0,0	0,0	0,9
ИТОГО по разделу I	190	298,0	1 079,9	3 088,5	6 634,3
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	210	88,9	126,9	387,7	662,6
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	43,6	73,7	256,7	429,7
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения)	213	10,0	18,0	49,8	82,9
готовая продукция и товары для перепродажи	214	23,4	30,5	62,2	114,2
товары отгруженные	215	9,2	0,1	0,5	0,1
расходы будущих периодов	216	2,7	4,5	13,4	35,4
прочие запасы и затраты	217	0,0	0,1	5,1	0,3
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	36,0	137,8	275,6	509,2
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	0,0	43,3	35,6	47,1
покупатели и заказчики	231	0,0	43,3	35,6	4,9
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев	240	104,9	653,5	799,0	1 244,2

АКТИВ	Код стр.	2001	2002	2003	9м 2004
1	2	3	4	5	6
после отчетной даты)					
покупатели и заказчики	241	77,2	443,2	233,8	355,0
Краткосрочные финансовые вложения	250	44,3	78,4	1 541,3	641,8
Денежные средства	260	7,5	38,5	110,1	39,6
Прочие оборотные активы	270	0,8	0,4	6,2	479,5
ИТОГО по разделу II	290	282,4	1 078,8	3 155,5	3 624,0
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	580,4	2 158,7	6 244,0	10 258,3

ПАССИВ	Код стр.	2001	2002	2003	9м 2004
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	410	0,0	0,0	20,0	20,0
Добавочный капитал	420	68,0	166,8	370,3	696,8
Резервный капитал	430	0,0	0,0	0,1	14,0
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0,0	0,0	0,1	0,1
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0,0	0,0	0,0	13,9
Нераспределенная прибыль прошлых лет	470	25,6	3,6	186,8	241,6
ИТОГО по разделу III	490	93,6	170,4	577,2	972,4
Деловая репутация		0,0	0,5	0,6	0,6
Доля меньшинства		11,4	48,6	179,8	254,3
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	510	41,0	64,6	277,0	1 311,3
Отложенные налоговые обязательства	515			3,7	17,5
Прочие долгосрочные обязательства	520	102,2	1 105,9	3 537,5	3 778,2
ИТОГО по разделу IV	590	143,2	1 170,5	3 818,2	5 107,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	610	101,8	76,7	333,7	1 310,0
Кредиторская задолженность	620	229,4	623,4	1 184,1	1 883,3
поставщики и подрядчики	621	197,7	505,2	820,4	1 262,4
задолженность перед персоналом организации	622	2,2	6,1	50,5	76,3
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	3,3	6,1	19,2	26,9
задолженность по налогам и сборам	624	8,7	40,9	89,6	93,6
прочие кредиторы	625	17,5	65,1	204,4	424,1
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	0,0	60,5	0,0	0,0
Доходы будущих периодов	640	0,0	0,0	76,6	67,4
Резервы предстоящих расходов	650	1,0	2,6	45,8	129,1
Прочие краткосрочные обязательства	660	0,0	5,5	28,0	534,2
ИТОГО по разделу V	690	332,2	768,7	1 668,2	3 924,0
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	700	580,4	2 158,7	6 244,0	10 258,3

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Наименование показателя	Код стр.	2001	2002	2003	9м 2004
1	2	3	4	5	6
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	10	853,7	1 545,2	4 274,3	4 847,3
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	20	(755,6)	(1 272,2)	(3 091,2)	(3 025,6)
Валовая прибыль	29	98,1	273,0	1 183,1	1 821,7
Коммерческие расходы	30	(37,1)	(66,8)	(93,7)	(144,2)
Управленческие расходы	40	(32,7)	(137,2)	(906,7)	(1 313,9)
Прибыль (убыток) от продаж	50	28,3	69,0	182,7	363,6
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	60	0,1	0,5	12,3	20,2
Проценты к уплате	70	(0,2)	(7,0)	(51,9)	(78,4)
Доходы от участия в других организациях	80	0,0	0,0	0,4	0,0
Прочие операционные доходы	90	286,2	452,5	883,4	459,1
Прочие операционные расходы	100	(290,1)	(466,6)	(910,9)	(491,6)
Внереализационные доходы	120	1,3	49,6	98,2	246,0
Внереализационные расходы	130	(4,0)	(75,8)	(121,9)	(399,8)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	21,6	22,2	92,3	119,1
Отложенные налоговые активы	141			4,2	9,4
Отложенные налоговые обязательства	142			(3,7)	(6,5)
Текущий налог на прибыль	150	(4,8)	(10,4)	(39,7)	(64,0)
Налог на прибыль за прошлые годы					0,7
Финансовые санкции				(4,6)	(3,3)
Списанные ОНА, ОНО					0,1
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	160	16,8	11,8	48,5	55,5
Чрезвычайные доходы и расходы					
Чрезвычайные доходы	170	0,0	0,1		
Чрезвычайные расходы	180	(1,3)	0,0		
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода)	190	15,5	11,9	48,5	55,5
Доля меньшинства	195	(1,4)	(0,7)	7,1	(13,2)
Чистая прибыль с учётом доли меньшинства	196	14,1	11,2	55,6	42,3

Источник: Группа ЛСР

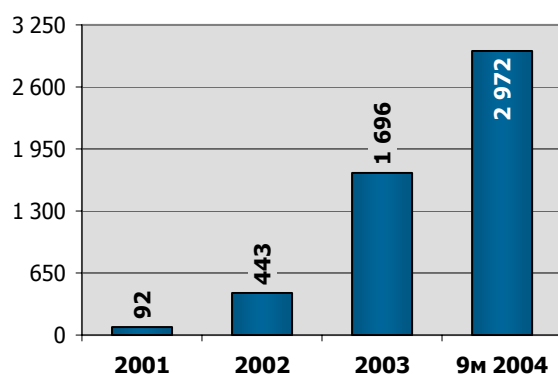
СТРУКТУРА БАЛАНСА

Как видно из приведенных данных сводной отчетности, за весь исследуемый период наблюдался динамичный рост активов Группы. Валюта баланса за период с начала 2002 г. на начало IV квартала 2004 г. увеличилась в 18 раз – с 580 до 10 258 млн руб. соответственно, рост только за 9 месяцев 2004 г. составил порядка 64%.

Рост наблюдался по всем статьям активов баланса. Так, в 13 раз выросла балансовая стоимость основных средств – со 120 до 1 562 млн руб. (рост за 9 месяцев 2004 г. 68%), в 13 раз выросли долгосрочные финансовые вложения – с 84 до 1 065 млн руб. (рост за 9 месяцев в 3,1 раза), в 12 раз выросла сумма отраженной в балансе краткосрочной дебиторской задолженности – со 105 до 1 244 млн руб. (рост за 9 месяцев 56%).

Однако несомненным лидером по темпам роста в структуре активов явилась строка Незавершенное строительство, что свидетельствует о значительном расширении масштабов деятельности Группы – по данной строке в рамках консолидированной отчетности находят, в частности, отражение строительные проекты блока Девелопмент на стадии реализации. Объемы незавершенного строительства выросли за исследуемый период с 92 до 2 972 млн руб. – в 32 раза, рост за 9 месяцев 2004 г. составил 75%. По состоянию на начало IV квартала 2004 г. 2 770 млн руб. или 97% всего Незавершенного строительства на балансе приходится на девелоперские проекты Группы.

Рисунок 22. Динамика объемов незавершенного строительства, млн руб.

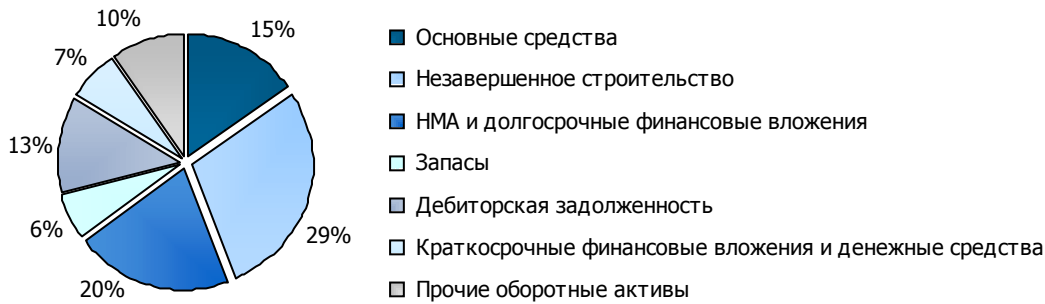


Источник: Группа ЛСР

Что касается изменения структуры активов, на протяжении 2001-2003 гг. соотношение оборотных и внеоборотных активов Группы оставалось постоянным – на уровне 50 / 50. По итогам 9 месяцев 2004 г. произошло увеличение доли внеоборотных активов: их доля в валюте баланса увеличилась с 51% до 65%. При этом следует отметить, что абсолютный прирост валюты баланса на 4 014 млн руб. за отчетный период на 90% был обеспечен ростом именно внеоборотных активов. Во многом эта тенденция обусловлена опережающими темпами роста того же незавершенного строительства, на которое сегодня в структуре активов приходится уже 30% (16% в 2001 г.), а также активной инвестиционной деятельностью Группы в анализируемый период (в 2004 г., в частности, был приобретен такой крупный актив, как ЗАО «Победа»).

Следует также отметить, что доля растущей в абсолютном выражении краткосрочной дебиторской задолженности в структуре баланса снижается: если на конец 2001 г. она составляла 18%, а на конец 2002 г. – 30%, по данным на конец 2003 г. и начало IV квартала 2004 г. она не превышает 12-13%.

Рисунок 23. Структура активов по состоянию на начало IV квартала 2004 г. согласно данным сводной отчетности



Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

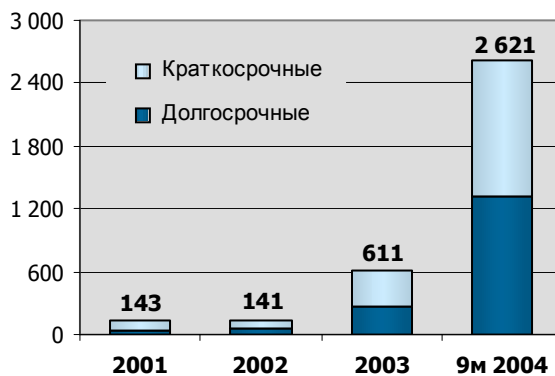
Финансирование роста активов Группы происходило за счет всех источников: собственного капитала, краткосрочных и долгосрочных обязательств.

Собственный капитал Группы, согласно балансу, увеличился за период с конца 2001 г. на начало IV квартала 2004 г. в 10 раз – с 94 до 972 млн руб., рост за 9 месяцев 2004 г. составил 69%.

Величина кредиторской задолженности на балансе возросла в 8 раз – с 230 до 1 883 млн руб. (рост за 9 месяцев 59%).

По мере расширения масштабов деятельности, освоения новых сегментов рынка и приобретения новых предприятий в 2003 г. Группа начала активно использовать заемный капитал. Если на конец 2002 г. объем привлеченных кредитов и займов составлял всего порядка 143 млн руб., по итогам 2003 г. он увеличился в 4,3 раза до 611 млн руб., а к началу IV квартала 2004 г. вырос еще в 4,3 раза до 2 621 млн руб. С точки зрения срочной структуры долговые обязательства делятся примерно поровну: соотношение долгосрочный / краткосрочный долг сегодня – 50 / 50.

Рисунок 24. Динамика объема привлеченных кредитов и займов, млн руб.



Источник: Группа ЛСР

Следует отметить, что в рамках обозначенной суммы внешних долговых обязательств лишь незначительная часть приходится на финансирование текущей деятельности Группы, основная доля существующей долговой нагрузки была привлечена в инвестиционных целях (только в 2003 г. объем инвестиционной программы Группы с учетом инвестиций в девелоперские проекты составил порядка 4 млрд руб., в этот год были приобретены Санкт-Петербургский и Ленинградский речные порты, предприятия «ЗСК-19», «УМ-260», «ГАТП-1», «Петербургстройтранс», открыт завод «Сканмикс»; совокупный объем инвестиционной программы 2004 г. составил порядка 6,6 млрд руб., были приобретены завод «Победа», объединение «Дорстройпроект», 630 млн руб. было вложено в проект по строительству нового завода по производству газобетона). Более подробная информация

о структуре и целевом назначении внешних долговых обязательств Группы представлена ниже в разделе Сводная бухгалтерская отчетность Эмитента с учетом управленческих корректировок.

Еще одна статья пассивов, растущая ускоренными темпами, – Прочие долгосрочные обязательства. За исследуемый период сумма прочих долгосрочных обязательств на балансе выросла со 102 до 3 778 млн руб. Большие объемы, отражаемые по статье Прочие долгосрочные обязательства, являются типичными для компаний, чья сфера деятельности связана с девелопментом – по данной строке баланса отражаются привлеченные средства соинвесторов - приобретателей недвижимости.

В соответствии со спецификой учета деятельности строительных организаций средства от реализации жилья (средства соинвесторов) отражаются в разделе Долгосрочные обязательства по строке Прочие обязательства. Затраты на строительство объектов отражаются соответственно в активе по строке Незавершенное строительство. По мере сдачи площадей итог реализации (разница между продажной стоимостью и понесенными затратами) отражаются в отчете о прибылях и убытках по строке Выручка от реализации. При сравнении с прочими компаниями, занятыми в сфере девелопмента недвижимости, следует учитывать, что отдельные компании отображают привлеченные средства соинвесторов не по строке Прочие долгосрочные обязательства, а по строке Целевые финансирование и поступления в составе собственного капитала.

Таким образом, большие объемы обязательств, отражаемые по статье Прочие долгосрочные обязательства, не следует рассматривать как дополнение к долговой нагрузке, но лишь как индикатор объемов инвестиционной деятельности Группы – чем больше проектов реализует компания, чем больше строительных объектов в каждый конкретный момент времени будет находить отражение в ее балансе, чем больше средств компания привлекает от дольщиков-соинвесторов в счет реализации возводимой недвижимости, тем большие суммы будут фиксироваться в рамках прочих долгосрочных обязательств.

По состоянию на начало IV квартала 2004 г. в рамках представленного консолидированного баланса Группы ЛСР величина привлеченных средств дольщиков составляет 3 709 млн руб. в рамках прочих долгосрочных обязательств и 514 млн руб. в рамках прочих краткосрочных обязательств, т.е. 98% и 96% общих сумм прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств соответственно. Таким образом, величина «чистых» прочих обязательств в рамках консолидированной отчетности (очищенных от поступивших средств дольщиков) составляет всего 69 и 20 млн руб. долгосрочных и краткосрочных соответственно.

Рисунок 25. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства согласно данным сводной отчетности, млн руб.



Источник: Группа ЛСР

Что касается структуры пассивов, из изменений следует отметить рост удельного веса заемного капитала – с 7% в 2002 г. до 26% на начало IV квартала 2004 г. В остальном серьезных изменений структуры не наблюдается. На сегодняшний день на собственный капитал приходится 9,5%

совокупной величины пассивов, преимущественная доля – 36,8% – приходится на прочие долгосрочные обязательства (из них 36,2% – средства соинвесторов), 18% составляет кредиторская задолженность, 7% – прочие краткосрочные обязательства (включая доходы будущих периодов и резервы предстоящих расходов) (их них 5,0% – средства соинвесторов).

Рисунок 26. Структура пассивов на начало IV квартала 2004 г. согласно данным сводной отчетности



Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

РАСЧЕТНЫЕ БАЛАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 12. Коэффициенты ликвидности

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004
Текущая ликвидность	0,85	1,40	1,89	0,92
Критическая ликвидность	0,58	1,24	1,66	0,75
Дебиторская задолженность / Кредиторская задолженность	0,46	1,12	0,70	0,69
(Дебиторская задолженность + Запасы) / Кредиторская задолженность	0,84	1,32	1,03	1,04

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

При анализе ликвидности баланса Группы следует учитывать, что по состоянию на начало IV квартала 2004 г. в составе прочих краткосрочных обязательств нашли отражение привлеченные средства соинвесторов, которые по экономической сути не являются финансовыми обязательствами как таковыми. Если скорректировать сумму краткосрочных обязательств на сумму инвестиционных взносов – 514 млн руб. – получим коэффициент текущей ликвидности на уровне 1,06, коэффициент критической ликвидности равный 0,87. В целом можно отметить, что показатели ликвидности консолидированного баланса находятся на приемлемых уровнях. Ухудшение показателей в 2004 г. связано с опережающим ростом краткосрочных обязательств (в первую очередь – кредитов и займов).

Из тенденций можно отметить некоторое ухудшение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности с 2003 г., однако отношение суммы дебиторской задолженности и запасов к кредиторской задолженности по-прежнему превышает единицу.

Таблица 13. Коэффициенты финансовой устойчивости

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004
Собственный капитал / Валюта баланса	0,16	0,08	0,09	0,09
Заемные средства / Валюта баланса	0,25	0,07	0,10	0,26
Собственный капитал / Заемные средства	0,66	1,21	0,95	0,37
Долгосрочный долг / Заемные средства	0,29	0,46	0,45	0,50
Краткосрочный долг / Выручка	0,12	0,05	0,08	0,20

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

При анализе коэффициентов финансовой устойчивости Группы следует отметить стабильный уровень собственного капитала в структуре баланса, упоминавшееся ранее начало активного использования заемного капитала для финансирования приобретений и инвестиционных программ и – как следствие – смещение акцента в общей структуре капитала в сторону заемных средств. Положительным моментом является рост удельного веса долгосрочного долга в структуре обязательств (50% по состоянию на начало IV квартала 2004 г.), необременительный уровень краткосрочных кредитов и займов. В целом Группа обладает удовлетворительной финансовой устойчивостью.

Таблица 14. Оценка оборачиваемости

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004
Оборачиваемость активов в днях	248	510	533	579
Оборачиваемость ТМЗ в днях	43	36	46	60
Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях	45	165	71	73
Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях	111	179	140	170

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Учитывая, что основной статьей активов консолидированного баланса является Незавершенное строительство, а также принимая во внимание продолжительность строительного цикла, можно считать показатели оборачиваемости активов соответствующими норме. Оборачиваемость ТМЗ увеличивается, но остается на приемлемых уровнях. Положительными моментами можно считать сокращение оборачиваемости дебиторской задолженности, более чем двукратное превышение скорости оборачиваемости дебиторской задолженности по сравнению с кредиторской.

ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Операционные показатели деятельности Группы отражают динамичное развитие бизнеса, обеспечиваемое как включением в состав отчетности новых предприятий, так и ростом производственных показателей и эффективности существующих. Рекордный рост консолидированной выручки (в 2,8 раза) был зафиксирован в 2003 г., когда в состав консолидированной отчетности были, в частности, включены ЗАО «Гатчинский ДСК», ПО «Баррикада». По итогам 9 месяцев 2004 г. средний квартальный объем продаж уже превысил аналогичный показатель 2003 г. более чем на 50%.

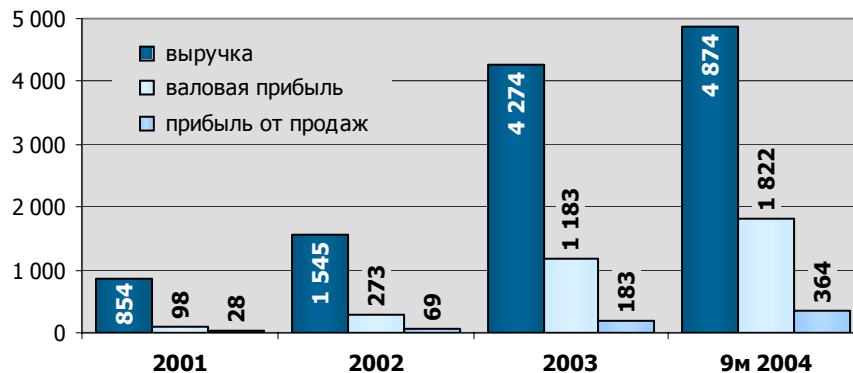
Еще более впечатляющими темпами растут показатели валовой прибыли и прибыли от продаж.

Таблица 15. Прирост основных операционных показателей (на основе средних квартальных значений)

	2002	2003	2004
Выручка	80,9%	176,6%	52,1%
Валовая прибыль	176,6%	333,3%	105,4%
Прибыль от продаж	146,4%	165,2%	165,2%

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Рисунок 27. Основные операционные показатели, млн руб.



Источник: Группа ЛСР

Таблица 16. Показатели рентабельности

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004
Валовая рентабельность	11,5%	17,7%	27,7%	37,6%
Рентабельность продаж	3,3%	4,5%	4,3%	7,5%
Норма прибыли до уплаты процентов и налогов (норма EBIT)	2,5%	1,9%	3,1%	3,7%
Чистая рентабельность	1,7%	0,7%	1,3%	0,9%
Рентабельность капитала*	6,0%	3,6%	4,7%	1,6%
Рентабельность собственного капитала	15,1%	6,6%	9,6%	5,8%
Рентабельность активов	2,4%	0,5%	0,9%	0,5%

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

* Капитал = Собственный капитал + Заемные средства

Как видно из приведенных данных показателей рентабельности, на уровне валовой прибыли, прибыли от продаж и прибыли до уплаты процентов и налогов наблюдается ощутимый и стабильный рост. Рентабельность капитала, в том числе собственного, и активов пока не демонстрирует положительной динамики, что объясняется активной проводимой Группой в настоящее время инвестиционной программой – текущая консолидация и модернизация активов должна повлиять на показатели эффективности в будущем.

Таблица 17. Показатели долгового покрытия

Показатель	2001	2002	2003	9м 2004
Заемные средства / Выручка	0,17	0,09	0,14	0,41
Долг / EBIT	6,58	4,92	4,64	11,09
EBIT / Проценты к уплате	217,00	4,42	3,32	3,05

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

С привлечением кредитов и займов в 2003-2004 г. расчетные показатели долговой нагрузки заметно возросли. Однако следует иметь в виду, что привлеченный заемный капитал финансирует не текущую операционную деятельность, а инвестиционную составляющую, призванную повысить объемы и рентабельность продаж, обеспечить таким образом окупаемость произведенных вложений и погашение привлеченного долгового капитала.

СВОДНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА С УЧЕТОМ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КОРРЕКТИРОВОК

Поскольку не все особенности деятельности Группы возможно отразить в рамках действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности, в целях получения более объективной оценки финансового состояния Группы ЛСР предлагаем Вам ознакомиться со сводной бухгалтерской отчетностью Эмитента за 9 месяцев 2004 г. с учетом управленческих корректировок.

Относительно представленной выше официальной сводной бухгалтерской отчетности были сделаны несколько корректировок, а именно:

- учтены результаты нескольких компаний, которые уже сегодня подконтрольны Группе ЛСР и в ближайшее время войдут в состав ее официальной консолидированной отчетности (в скобках указаны: доля прямого владения (доля уставного капитала в собственности ООО «Группа ЛСР») / доля косвенного владения (в том числе через прочие предприятия и акционеров Группы)):
 - ЗАО НПО «Керамика» (75,83 / 87,97);
 - ОАО «Ленинградский речной порт» (100);
 - ООО «Стройлес» (0 / 100);
 - ЗАО «ДСК «Блок» (18,10 / 100);
 - ОАО «Объединение 45» (91,85 / 96,07);
 - ООО «ПСФ «Дорстройпроект» (95 / 100);
 - ЗАО «Чифко-плюс» (100).
- отражен оборот направления «Девелопмент» (в рамках официальной консолидированной отчетности находит отражение лишь разница между стоимостью реализации недвижимости и фактически произведенными затратами). По итогам 9 месяцев 2004 г. оборот девелопмента составил 1 652 млн руб.;
- управленческие расходы скорректированы на величину амортизационных отчислений по лизинговому оборудованию по ускоренной схеме с коэффициентом 3 в размере 150 млн руб.;
- в связи с тем, что доля во всех компаниях в составе сводной отчетности – через прямое или косвенное владение – стремится к 100%, доля меньшинства учитывается в составе собственного капитала.

Таблица 18. Данные сводной консолидированной отчетности ООО «Группа ЛСР» с учетом управленческих корректировок, млн руб.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

АКТИВ	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корп.
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	1 021,7	1 021,7
Основные средства	120	1 561,5	2 206,6
Незавершенное строительство	130	2 971,6	3 100,8
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0	0,0

АКТИВ	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корр.
1	2	3	4
Долгосрочные финансовые вложения	140	1 064,7	1 105,3
Отложенные налоговые активы	145	13,9	14,9
Прочие внеоборотные активы	150	0,9	2,4
ИТОГО по разделу I	190	6 634,3	7 451,8
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	662,6	1 042,8
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	429,7	565,1
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения)	213	82,9	234,4
готовая продукция и товары для перепродажи	214	114,2	186,6
товары отгруженные	215	0,1	0,5
расходы будущих периодов	216	35,4	56,0
прочие запасы и затраты	217	0,3	0,3
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	509,2	590,8
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	47,1	47,1
покупатели и заказчики	231	4,9	4,9
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	1 244,2	1 754,8
покупатели и заказчики	241	355,0	736,1
Краткосрочные финансовые вложения	250	641,8	761,8
Денежные средства	260	39,6	67,2
Прочие оборотные активы	270	479,5	481,3
ИТОГО по разделу II	290	3 624,0	4 745,7
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	10 258,3	12 197,6

ПАССИВ	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корр.
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	20,0	197,1
Добавочный капитал	420	696,8	1 048,6
Резервный капитал	430	14,0	16,2
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0,1	0,1
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	13,9	16,1
Нераспределенная прибыль прошлых лет	470	241,6	618,7
ИТОГО по разделу III	490	972,4	1 880,6
Деловая репутация		0,6	0,6
Доля меньшинства		254,3	0,0

ПАССИВ	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корр.
1	2	3	4
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	1 311,3	1 311,6
Отложенные налоговые обязательства	515	17,5	25,5
Прочие долгосрочные обязательства	520	3 778,2	3 777,0
привлеченные средства соинвесторов			3 709,4
ИТОГО по разделу IV	590	5 107,0	5 114,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	1 310,0	1 847,5
Кредиторская задолженность	620	1 883,3	2 590,6
поставщики и подрядчики	621	1 262,4	1 738,1
задолженность перед персоналом организации	622	76,3	104,9
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	26,9	35,3
задолженность по налогам и сборам	624	93,6	121,9
прочие кредиторы	625	424,1	590,3
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	0,0	0,1
Доходы будущих периодов	640	67,4	67,4
Резервы предстоящих расходов	650	129,1	129,1
Прочие краткосрочные обязательства	660	534,2	567,8
привлеченные средства соинвесторов			514,3
ИТОГО по разделу V	690	3 924,0	5 202,4
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	700	10 258,3	12 197,6

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Наименование показателя	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корр.
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	10	4 847,3	8 699,8
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	20	(3 025,6)	(6 292,2)
амортизация			(184,1)
Валовая прибыль	29	1 821,7	2 407,6
Коммерческие расходы	30	(144,2)	(203,8)
Управленческие расходы	40	(1 313,9)	(1 589,3)
Прибыль (убыток) от продаж	50	363,6	614,4
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	60	20,2	23,2
Проценты к уплате	70	(78,4)	(118,5)
Доходы от участия в других организациях	80	0,0	0,0

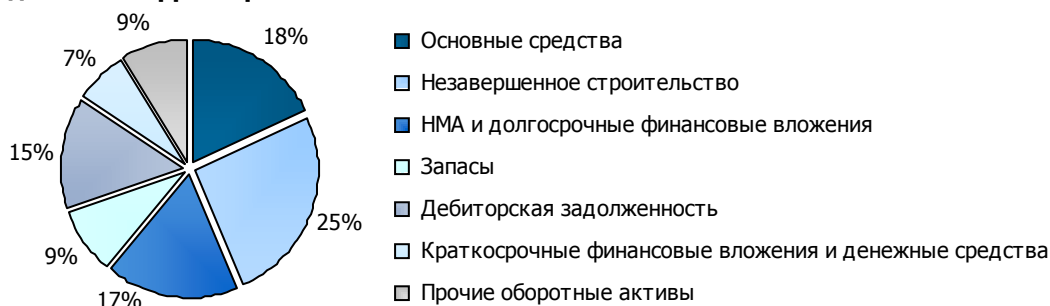
Наименование показателя	Код стр.	9м 2004	9м 2004 корр.
1	2	3	4
Прочие операционные доходы	90	459,1	697,9
Прочие операционные расходы	100	(491,6)	(738,5)
Внереализационные доходы	120	246,0	380,5
Внереализационные расходы	130	(399,8)	(536,6)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	119,1	322,5
Отложенные налоговые активы	141	9,4	9,9
Отложенные налоговые обязательства	142	(6,5)	(9,5)
Текущий налог на прибыль	150	(64,0)	(79,8)
Налог на прибыль за прошлые годы		0,7	0,2
Финансовые санкции		(3,3)	(3,3)
Списанные ОНА, ОНО		0,1	0,1
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода)	190	55,5	240,1
Доля меньшинства	195	(13,2)	0,0
Чистая прибыль с учётом доли меньшинства	196	42,3	240,1

Источник: Группа ЛСР

СТРУКТУРА БАЛАНСА

С учетом проведенной корректировки данных, валюта баланса Группы по состоянию на начало IV квартала 2004 г. составляет 12 197 млн руб. (10 258 млн руб. по данным официальной отчетности). Структура активов не претерпела значительных изменений относительно описанной ранее.

Рисунок 28. Структура активов по состоянию на начало IV квартала 2004 г. согласно данным скорректированной отчетности



Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

В структуре пассивов наблюдается двукратный рост собственного капитала – 1 880 против 972 млн руб. по данным официальной отчетности, в основном – за счет переучета доли меньшинства и нераспределенной прибыли вновь включенных в отчетность компаний, рост кредиторской задолженности (2 591 против 1 883 млн руб.).

Величина заемного капитала согласно данным скорректированной отчетности составляет 3 159 млн руб. (2 621 млн руб. по данным официального консолидированного баланса), при этом долгосрочная составляющая долга в абсолютном выражении не изменилась («инвестиционные» долги были привлечены на предприятия, уже входящие в состав официальной сводной отчетности). На долгосрочные обязательства теперь приходится 42% всего заемного капитала Группы.

Говоря об объеме долга в 3 159 млн руб. следует отметить, что данная величина включает в себя часть внутригрупповых обязательств в отношении компаний, не вошедших в состав скорректированной сводной отчетности, а также соответственно не учитывает и внешних обязательств этих компаний. Реальная величина всех внешних долговых обязательств Группы по состоянию на начало IV квартала 2004 г. оценивается в 3 011 млн руб. Из них лишь 10% приходится на финансирование текущей деятельности Группы, 90% заемных средств было привлечено в инвестиционных целях. Более подробная структура внешних кредитных обязательств Группы ЛСР, направленных на финансирование инвестиционных проектов, представлена в приложении к настоящему разделу.

Таблица 19. Структура кредитных обязательств Группы ЛСР по направлениям использования

Направление использования	Сумма кредитов в рублях, млн	Выбранная на 01.10.2004 г. сумма кредитов в рублях, млн	% от общей выбранной суммы кредитов
Финансирование текущей деятельности	430,7	301,2	10,0%
Инвестиции в развитие	2 667,0	2 420,0	80,4%
в том числе: приобретение акций кирпичного завода ЗАО «Победа»	864,0	864,0	28,7%
финансирование проекта по строительству завода по производству газобетона	671,0	436,5	14,5%
финансирование прочих инвестиционных проектов Группы	1 132,0	1 119,5	37,2%
Инвестиции в рамках девелоперской деятельности	484,0	290,0	9,6%
ИТОГО	3 581,7	3 011,2	100,0%

Источник: Группа ЛСР

Таблица 20. Структура кредитных обязательств Группы ЛСР по банкам-кредиторам

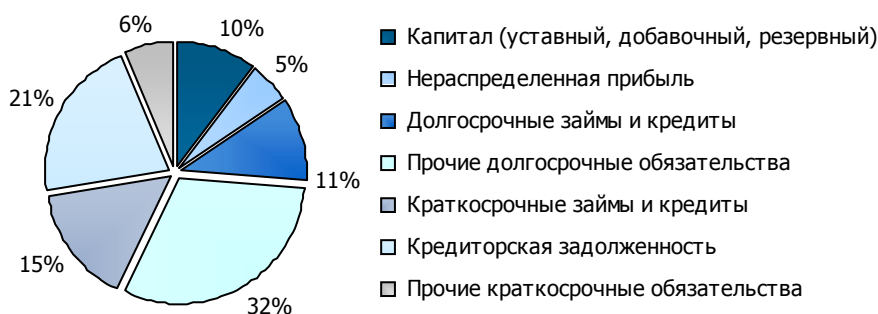
Банк-кредитор	Сумма кредитов в рублях, млн	Выбранная на 01.10.2004 г. сумма кредитов в рублях, млн	% от общей выбранной суммы кредитов
ПСБ	1 568,2	1 290,9	42,9%
Сбербанк	1 171,0	944,2	31,4%
МБСП	562,5	525,7	17,5%
Банк «Санкт-Петербург»	280,0	250,5	8,3%
ИТОГО	3 581,7	3 011,3	100,0%

Источник: Группа ЛСР

Сумма прочих долгосрочных обязательств в рамках скорректированной отчетности осталась без изменений и составляет 3 777 млн руб. (напомним, из них 3 709 млн руб. или 98% – средства соинвесторов). Незначительно изменилась величина прочих краткосрочных обязательств: 568 млн против 534 млн руб. (из них 514 млн руб. или 90% – средства соинвесторов).

Общая структура пассивов существенных изменений не претерпела.

Рисунок 29. Структура пассивов по состоянию на начало IV квартала 2004 г. согласно данным скорректированной отчетности



Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

РАСЧЕТНЫЕ БАЛАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 21. Коэффициенты ликвидности

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Текущая ликвидность	0,92	0,91
Критическая ликвидность	0,75	0,71
Дебиторская задолженность / Кредиторская задолженность	0,69	0,70
(Дебиторская задолженность + Запасы) / Кредиторская задолженность	1,04	1,10

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Изменения коэффициентов ликвидности скорректированного баланса по сравнению с официальным можно охарактеризовать как незначительные.

Таблица 22. Коэффициенты финансовой устойчивости

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Собственный капитал / Валюта баланса	0,09	0,15
Заемные средства / Валюта баланса	0,26	0,26
Собственный капитал / Заемные средства	0,37	0,60
Долгосрочный долг / Заемные средства	0,50	0,42
Краткосрочный долг / Выручка	0,20	0,16

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Сравнивая коэффициенты финансовой устойчивости, следует отметить значительное улучшение соотношения собственного и заемного капитала, некоторое сокращение доли долгосрочных обязательств в общей структуре долга.

Таблица 23. Оценка оборачиваемости

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Оборачиваемость активов в днях	579	384
Оборачиваемость ТМЗ в днях	60	45

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях	73	57
Оборачиваемость кредиторской задолженности в днях	170	113

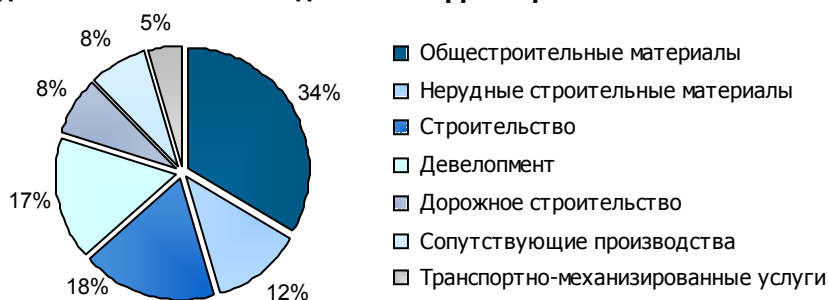
Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Вследствие отражения большего оборота Группы в скорректированной отчетности значительно улучшились показатели оборачиваемости.

ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Основные отличия скорректированной сводной отчетности от официальной касаются данных Отчета о прибылях и убытках. Согласно данным скорректированной отчетности, оборот Группы за 9 месяцев 2004 г. составил 8 700 млн руб. (4 847 млн руб. по официальным данным; изменение показателя обусловлено учетом оборотов направления Девелопмент и семи дополнительных предприятий, включенных в скорректированную отчетность). Порядка 46% совокупного оборота Группы обеспечивает реализация строительных материалов.

Рисунок 30. Структура консолидированной выручки Группы по направлениям деятельности согласно данным скорректированной отчетности за 9 месяцев 2004 г.



Источник: Группа ЛСР

Значительные изменения наблюдаются и на уровне прочих операционных показателей: на 586 млн руб. по сравнению с данными официальной сводной отчетности возросла валовая прибыль, на 250 млн руб. увеличилась прибыль от продаж, на 198 млн руб. – чистая прибыль. Прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизационных отчислений (EBITDA) составила по итогам 9 месяцев 2004 г. 602 млн руб.

Таблица 24. Прочие операционные показатели, млн руб.

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Валовая прибыль	1 822	2 408
Прибыль от продаж	364	614
Прибыль до уплаты налогов и процентов (EBIT)	177	418
Прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизационных отчислений (EBITDA)	н.д.	602
Чистая прибыль	42	240

Источник: Группа ЛСР

Незначительно снизились показатели валовой рентабельности и рентабельности продаж, существенно улучшились показатели рентабельности капитала и активов, коэффициенты долгового покрытия.

Таблица 25. Показатели рентабельности

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Валовая рентабельность	37,6%	27,7%
Рентабельность продаж	7,5%	7,1%
Норма прибыли до уплаты процентов и налогов (норма EBIT)	3,7%	4,8%
Норма прибыли до уплаты налогов и процентов и амортизационных отчислений (норма EBITDA)	н.д.	7,4%
Чистая рентабельность	0,9%	2,8%
Рентабельность капитала *	1,6%	6,4%
Рентабельность собственного капитала	5,8%	17,0%
Рентабельность активов	0,5%	2,6%

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

* Капитал = Собственный капитал + Заемные средства

Таблица 26. Показатели долгового покрытия

Показатель	9м 2004	9м 2004 корр.
Заемные средства / Выручка	0,41	0,27
Долг / EBIT	11,09	5,67
Долг / EBITDA	н.д.	3,94
EBIT / Проценты к уплате	3,05	4,38
EBITDA / Проценты к уплате	н.д.	6,32

Источник: данные Группы ЛСР, расчеты Организаторов

Приложение:

Таблица 27. Расшифровка внешних кредитных обязательств Группы ЛСР, направленных на финансирование инвестиционных проектов

Заемщик (предприятие Группы)	Форма привлечения	Валюта	Сумма кредита в рублях, млн	Выбранная на 01.10.2004 г. сумма кредита в рублях, млн	Цель привлечения	Банк-кредитор	Срок погашения по договору
ООО «Группа ЛСР»	невозобновляемая кредитная линия	EUR	864,0	864,0	Приобретение акций кирпичного завода ЗАО «Победа»	Сбербанк	03.07.2009
ОАО «Санкт- Петербургский речной порт»	невозобновляемая кредитная линия	USD	383,5	383,5	Финансирование проектов Блока строительных материалов	ПСБ	25.08.2005
ООО «ПСГ ЛСР»	кредит	RUR	370,0	370,0	Финансирование прочих инвестиционных проектов Группы	ПСБ	31.07.2005
ОАО «СКВ СПб»	невозобновляемая кредитная линия	RUR	290,0	290,0	Финансирование проектов Девелопмента	ПСБ	10.06.2005
ЗАО «ПО «Баррикада»	кредитная линия	USD	250,8	250,8	Финансирование проекта по строительству завода по производству газобетона	МБСП	15.06.2005
ООО «ЛСР-Газобетон»	кредит	EUR	221,1	91,6	Финансирование проекта по строительству завода по производству газобетона	ПСБ	26.02.2010
ООО «ЛСР-Газобетон»	кредитная линия	USD	199,1	94,1	Финансирование проекта по строительству завода по производству газобетона	ПСБ	21.03.2007

Заемщик (предприятие Группы)	Форма привлечения	Валюта	Сумма кредита в рублях, млн	Выбранная на 01.10.2004 г. сумма кредита в рублях, млн	Цель привлечения	Банк-кредитор	Срок погашения по договору
ООО «Гатчинский ДСК»	невозобновляемая кредитная линия	RUR	194,0	-	Финансирование проектов Девелопмента	Сбербанк	21.09.2005
ОАО «Объединение 45»	кредит	RUR	120,0	107,5	Финансирование прочих инвестиционных проектов Группы	Банк «Санкт-Петербург»	24.02.2005
	кредит	RUR	100,0	100,0	Финансирование прочих инвестиционных проектов Группы	Банк «Санкт-Петербург»	10.06.2005
ОАО «Рудас»	кредитная линия	USD	88,5	88,5	Финансирование прочих инвестиционных проектов Группы	МБСП	02.08.2005
ЗАО «УМ №260»	невозобновляемая кредитная линия	RUR	70,0	70,0	Финансирование прочих инвестиционных проектов Группы (развитие парка башенных кранов)	Сбербанк	03.12.2004
ИТОГО:			3 151,0	2 710,0			

Источник: Группа ЛСР

6 Инвестиционная программа Группы ЛСР

Как упоминалось выше, Группа ЛСР ведет активную инвестиционную программу. Следует выделить два основных направления инвестиций: 1) инвестиции в развитие – направленные на приобретение новых предприятий, модернизацию и обновление действующих производств; 2) инвестиции в рамках девелопмента недвижимости.

По итогам 2004 г. совокупный объем инвестиционной программы Группы составил порядка 6,6 млрд руб. Из них инвестиции в развитие составили 2,4 млрд руб., инвестиции в рамках девелоперской деятельности – 4,2 млрд руб.

Планом на 2005 г. предусмотрена инвестиционная программа в объеме около 6 млрд руб. Инвестиции в развитие предполагаются на уровне 1,4 млрд руб., инвестиционные потребности девелоперских проектов на текущий год оцениваются в 4,5 млрд руб.

Таблица 28. Основные инвестиционные проекты Группы в 2004 г.

Предприятие – объект инвестиций	Суть инвестиционного проекта	Сумма инвестиций
ЗАО «Победа»	Приобретение акций предприятия	31 млн евро (1 110 млн руб.)
ООО «ЛСР-Газобетон»	Строительство нового завода по производству ячеистого бетона мощностью 300 тыс. м ³ в год	23,6 млн долл. (685 млн руб.)
ЗАО «УМ-260»	Приобретение башенных кранов по договорам лизинга	181 млн руб.
ОАО «Гранит-Кузнечное»	Модернизация оборудования, открытие дробильно-сортировочного завода по производству гранитного щебня	126 млн руб.
ОАО «Объединение 45»	Модернизация старого оборудования, расширение парка автотранспорта	104 млн руб.
Объединение «Дорстройпроект»	Приобретение акций предприятий объединения	2,7 млн долл. (78 млн руб.)
ОАО «Рудас»	Модернизация оборудования	77 млн руб.
ЗАО НПО «Керамика»	Модернизация и реконструкция производственных мощностей	29 млн руб.
ОАО «Ленстройкерамика»	Реконструкция сушильно-дробильного отделения	9 млн руб.
ИТОГО		2 390 млн руб.

Источник: Группа ЛСР

Таблица 29. Основные инвестиционные проекты Группы в 2005 г.

Предприятие – объект инвестиций	Суть инвестиционного проекта	Сумма инвестиций
ООО «ЛСР-Газобетон»	Строительство нового завода по производству ячеистого газобетона мощностью 300 тыс. м ³ в год	7 млн долл. (204 млн руб.)
ЗАО «УМ-260»	Приобретение кранов по договорам лизинга	264 млн руб.

Предприятие – объект инвестиций	Суть инвестиционного проекта	Сумма инвестиций
Объединение «Дорстройпроект»	Приобретение автотранспортных средств и дорожной техники (212 млн руб.); Приобретение нового оборудования (14 млн руб.); Модернизация существующих ОС (11 млн руб.)	236 млн руб.
ЗАО «ПО «Баррикада»	Организационно-технические мероприятия по закрытию производственной площадки ЖБИ-8 и переносу производственных мощностей на производственные площадки ЖБИ-4 и ЖБИ-5 (47 млн руб.; эффект от оптимизации производства ожидается на уровне 60 млн руб. в год); Освоение выпуска длиннопролётных предварительно напряжённых изделий (позволит освоить рынок строительства паркингов, гипермаркетов, мостовых конструкций, снизить себестоимость ЖБИ; 27 млн руб.)	более 100 млн руб.
ОАО «Рудас»	Платежи по действующим лизинговым договорам (83 млн руб.); Модернизация и ремонт производственной техники и сооружений (40 млн руб.); Закупка новой техники по договорам лизинга для обеспечения работ в новом карьере Хиттолово (14 млн руб.; предполагаемая отгрузка из карьера Хиттолово в 2005 г. составит 195 тыс. м ³); Инвестиции в разработку новых земельных участков в карьере Пугарево (600 тыс. руб.; позволят увеличить доступные запасы песка на 2 млн. м ³)	138 млн руб.
ОАО «Гранит-Кузнечное»	Лизинговые платежи за новый дробильно-сортировочный завод по производству гранитного щебня	115 млн руб.
ЗАО «Регион»	Пуск в эксплуатацию завода по производству взрывчатых веществ в целях оптимизации процесса взрывных работ при разработке месторождений гранитного щебня (завод планируется запустить в июле 2005 г. планируемый годовой объем продаж – 3 млн долл.)	3 млн долл. (84 млн руб.)
ЗАО «Победа»	Ремонт и замена производственного оборудования цехов по производству керамической продукции	70 млн руб.
ЗАО «ДСК «Блок»	Модернизация оборудования, оптимизация производственных процессов (в результате ожидается увеличение объема выпуска ЖБИ на 90% до 135 тыс. м ³ , двукратный рост монтажа до 198 тыс. м ² , расширение ассортимента продукции)	60 млн руб.
ОАО «Объединение 45»	Приобретение по договорам лизинга 20 автобетоносмесителей (13 млн руб.); Ввод в эксплуатацию нового бетонно-растворного узла (позволит увеличить объем выпуска продукции в 2005 г. на 22,5%, улучшить контроль качества и снизить потери в производстве; 12 млн руб.);	40 млн руб.

Предприятие – объект инвестиций	Суть инвестиционного проекта	Сумма инвестиций
	Обновление автопарка (приобретение погрузчика «Volvo» и бульдозера; 9 млн руб.); Лизинговые платежи по договорам, заключенным в 2004 г. (6 млн руб.)	
ЗАО НПО «Керамика»	Модернизация и реконструкция производственных мощностей	30 млн руб.
ОАО «Ленстройкерамика»	Перевооружение производства (приобретение оборудования на основе лизинга)	30 млн руб.
ИТОГО		1 370 млн руб.

Источник: Группа ЛСР

Таблица 30. Инвестиционные потребности на 2005 г. в рамках девелоперских проектов

Объекты в стадии реализации	Общая продаваемая площадь, м ²	Срок сдачи	Общий необходимый объем инвестиций, млн руб.	Построено на 01.01.2005 г., м ²	Проинвестировано на 01.01.2005 г., млн руб.	План инвестиций на 2005 г., млн руб.
Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»						
14-я линия ВО, 7	6 848	фев.2005	197,2	5 496	160,8	36,4
Б. Морская, 4	3 234	фев.2005	173,6	1 252	88,9	84,7
ул. Шпалерная, 60	31 217	дек.2005	742,7	9 516	180,3	410,3
наб. Робеспьера, 1	47 872	сен.2005	1 119,5	20 840	619,9	499,6
Каменноостровский пр., 56-58 (1-я очередь)	4 900	дек.2005	168,1	1 161	51,0	117,0
наб. Мартынова, 62-74	35 312	сен.2006	1 787,0	4 488	26,3	382,2
ул. Добролюбова, 12	9 000	авг.2006	191,2	842	9,0	84,0
ул. Смольного, 4	138 000	дек.2008	3 898,7	1 024	21,2	489,8
ул. Парадная (1-я очередь)	102 900	дек.2007	2 314,9	4 957	55,9	235,5
Гатчинский ДСК (ООО)						
Озеро Долгое, кв. 23А	11 047	июн.2005	272,3	5 396	133,0	139,3
Озеро Долгое, кв. 25А	96 230	янв.2007	2 344,2	38 635	941,2	794,3
Ржевка-Пороховые, кв. 4	34 553	ноя.2006	826,7	13 873	331,9	290,3
Мосстройреконструкция						
Давыдовская, 19-19а	41 719	III кв. 2006	804,5	10 000	194,4	344,2
Заречье	61 589	IV кв. 2007	1 564,5	0	22,2	539,8
ИТОГО	624 421		16 405,1	117 480	2 836,0	4 447,4

Источник: Группа ЛСР

7 Краткая информация об участниках выпуска

ЭМИТЕНТ

Общество с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР»

190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36

Тел.: (812) 312-30-69, факс: (812) 325-63-84

www.lsrgroup.ru

ПОРУЧИТЕЛИ

Закрытое акционерное общество «Победа»

196650, г. Санкт-Петербург, Колпино, ул. Загородная, д. 9

Тел.: (812) 380-35-69, факс: (812) 380-35-50

Открытое акционерное общество «Ленинградский речной порт»

187332, Ленинградская обл., Кировский р-н, г. Отрадное, ул. Кирпичная, д. 10

Тел.: (812) 312-99-37, факс: (812) 312-30-69

Закрытое акционерное общество «Производственное объединение «Баррикада»

195027, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 9

Тел.: (812) 312-99-37, факс: (812) 312-30-69

Закрытое акционерное общество «Гатчинский ДСК»

188300, Ленинградская обл., г. Гатчина, Промзона № 1, квартал № 1, корпус № 1

Тел.: (812) 312-99-37, факс: (812) 312-30-69

Открытое акционерное общество «Гранит-Кузнечное»

188751, Ленинградская обл., Приозерский р-н, п. Кузнечное

Тел.: (812) 312-99-37, факс: (812) 312-30-69

Открытое акционерное общество «Объединение 45»

193224, г. Санкт-Петербург, ул. Крыленко, д. 8

Тел.: (812) 312-99-37, факс: (812) 312-30-69

ОРГАНИЗАТОРЫ

Акционерный банк «ИБГ НИКойл» (Открытое акционерное общество)

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8

Тел.: (095) 705-90-39, 785-12-12, факс: (095) 745-70-10

www.ibnikoil.ru

Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк»

197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 10

Тел.: (812) 329-81-97, 329-81-98, факс: (812) 329-81-90, 329-81-97

www.icbank.ru

ФИНАНСОВЫЙ КОНСУЛЬТАНТ

Закрытое акционерное общество «Балтийское Финансовое Агентство»

193036, г. Санкт-Петербург, Невский пр-т, д. 140

Тел.: (812) 329-81-81, факс: (812) 329-81-80

www.bfa.ru

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ

Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)

125009, г. Москва, Средний Кисловский пер, д. 1/13, стр. 4

Тел.: (095) 956-27-90, 956-27-91, факс: (095) 956-27-92

www.ndc.ru

ФОНДОВАЯ БИРЖА

ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»

125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13, стр. 1

Тел.: (095) 234-48-11, факс: (095) 705-96-22

www.micex.ru

ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ

Открытое акционерное общество «Промышленно-строительный банк»

197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 10

Тел.: (812) 329-81-97, 329-81-98, факс: (812) 329-81-90, 329-81-97

<http://www.icbank.ru>

8 Приложения:

Бухгалтерская отчетность эмитента и поручителей, сводная бухгалтерская отчетность за 9 месяцев 2004 г.

- 8.1 Бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР»
- 8.2 Сводная бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР»
- 8.3 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Победа»
- 8.4 Бухгалтерская отчетность ОАО «Ленинградский речной порт»
- 8.5 Бухгалтерская отчетность ЗАО «ПО «Баррикада»
- 8.6 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Гатчинский ДСК»
- 8.7 Бухгалтерская отчетность ОАО «Гранит-Кузнечное»
- 8.8 Бухгалтерская отчетность ОАО «Объединение 45»

8.1 Бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: посреднические услуги Организационно-правовая форма / форма собственности: ООО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды
	Дата (год, месяц, число)	0710001
	по ОКПО	04 09 30
	ИНН	11161516
	по ОКВЭД	7838023136
	по ОКОПФ / ОКФС	67.12
	по ОКЕИ	65 / 16
		384

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	46
Основные средства	120	-	-
Незавершенное строительство	130	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	125 075	1 243 599
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	125 075	1 243 645
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	-	-
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	-	-
затраты в незавершенном производстве	213	-	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	-	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	-	-
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
покупатели и заказчики	231	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	-	97 802
покупатели и заказчики	241	-	11 102
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	2	2 588
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	2	100 390
БАЛАНС	300	125 077	1 344 035

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	20 010	20 010
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	52 848	52 661
Резервный капитал	430	-	-
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	294	15 056
ИТОГО по разделу III	490	73 152	87 727
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	-	842 875
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	-	842 875
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	8 643	306 090
Кредиторская задолженность	620	43 282	39 997
поставщики и подрядчики	621	8 756	-
задолженность перед персоналом организации	622	6	67
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	-	27
задолженность по налогам и сборам	624	-	-
прочие кредиторы	625	34 520	39 903
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	67 346
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	51 925	413 433
БАЛАНС	700	125 077	1 344 035

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **посреднические услуги**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ООО / частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

04 | 09 | 30

11161516

7838023136

67.12

65 / 16

384

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	-	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	-	-
Валовая прибыль	029	-	-
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	-	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	-	-
Проценты к уплате	070	-	-
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	15 986	-
Прочие операционные расходы	100	(15 982)	-
Внереализационные доходы	120	-	-
Внереализационные расходы	130	-	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	4	-
Отложенные налоговые активы	141	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-	-
Текущий налог на прибыль	150	(1)	-
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	-	-
Финансовые санкции	152	-	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	3	-

8.2 Сводная бухгалтерская отчетность ООО «Группа ЛСР»

СВОДНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Общество с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: Организационно-правовая форма / форма собственности: ООО / частная Единица измерения: млн руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
	ИНН	11161516		
	по ОКВЭД	7803022935		
	по ОКОПФ / ОКФС	65 / 16		
	по ОКЕИ	385		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	117,1	1 021,7
деловая репутация		116,5	1 021,1
Основные средства	120	929,2	1 561,5
Незавершенное строительство	130	1 695,8	2 971,6
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	342,0	1 064,7
Отложенные налоговые активы	145	4,4	13,9
Прочие внеоборотные активы	150	-	0,9
ИТОГО по разделу I	190	3 088,5	6 634,3
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	387,7	662,6
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	256,7	429,7
затраты в незавершенном производстве	213	49,8	82,9
готовая продукция и товары для перепродажи	214	62,2	114,2
товары отгруженные	215	0,5	0,1
расходы будущих периодов	216	13,4	35,4
прочие запасы и затраты	217	5,1	0,3
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	275,6	509,2
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	35,6	47,1
покупатели и заказчики	231	35,6	4,9
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	799,0	1 244,2
покупатели и заказчики	241	233,8	355,0
Краткосрочные финансовые вложения	250	1 541,3	641,8
Денежные средства	260	110,1	39,6
Прочие оборотные активы	270	6,2	479,5
ИТОГО по разделу II	290	3 155,5	3 624,0
БАЛАНС	300	6 244,0	10 258,3

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	20,0	20,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	370,3	696,8
Резервный капитал	430	0,1	14,0
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0,1	0,1
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	13,9
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	186,8	241,6
ИТОГО по разделу III	490	577,2	972,4
Деловая репутация		0,6	0,6
Доля меньшинства в капитале		179,8	254,3
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	277,0	1 311,3
Отложенные налоговые обязательства	515	3,7	17,5
Прочие долгосрочные обязательства	520	3 537,5	3 778,2
ИТОГО по разделу IV	590	3 818,2	5 107,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	333,7	1 310,0
Кредиторская задолженность	620	1 184,1	1 883,3
поставщики и подрядчики	621	820,4	1 262,4
задолженность перед персоналом организации	622	50,5	76,3
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	19,2	26,9
задолженность по налогам и сборам	624	89,6	93,6
прочие кредиторы	625	204,4	424,1
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	76,6	67,4
Резервы предстоящих расходов	650	45,8	129,1
Прочие краткосрочные обязательства	660	28,0	534,2
ИТОГО по разделу V	690	1 668,2	3 924,0
БАЛАНС	700	6 244,0	10 258,3

СВОДНЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью «Группа ЛСР»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности:

Организационно-правовая форма / форма собственности: **ООО / частная**Единица измерения: **млн руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
04	09	30
11161516		
7803022935		
65 / 16		
385		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	4 847,3	3 007,4
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(3 025,6)	(2 175,5)
Валовая прибыль	029	1 821,7	831,9
Коммерческие расходы	030	(144,2)	(71,6)
Управленческие расходы	040	(1 313,9)	(616,2)
Прибыль (убыток) от продаж	050	363,6	144,1
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	20,2	7,4
Проценты к уплате	070	(78,4)	(37,6)
Доходы от участия в других организациях	080	-	0,4
Прочие операционные доходы	090	459,1	781,2
Прочие операционные расходы	100	(491,6)	(792,3)
Внереализационные доходы	120	246,0	60,4
Внереализационные расходы	130	(399,8)	(64,6)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	119,1	99,0
Отложенные налоговые активы	141	9,4	1,0
Отложенные налоговые обязательства	142	(6,5)	(1,0)
Текущий налог на прибыль	150	(64,0)	(30,0)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	0,7	(0,1)
Финансовые санкции	152	(3,3)	(0,1)
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	0,1	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	55,5	68,8
В том числе доля меньшинства	195	(13,2)	(0,6)
Чистая прибыль, скорректированная на долю меньшинства	196	42,3	68,2

Пояснения к сводному бухгалтерскому балансу и сводному отчёту о прибылях и убытках

1. Проведена консолидация бухгалтерской отчётности ООО «Группа ЛСР» по правилам, утверждённым приказом МФ РФ от 30.12.1996 г. №112. В консолидированную отчётность включены дочерние общества, доля ООО «Группа ЛСР» в уставном капитале которых составляет не менее 20%.

Дочерними организациями Группы считаются общества:

- 1) доля участия ООО «Группа ЛСР» в уставном капитале которых превышает 50%;
- 2) доля участия ООО «Группа ЛСР» в уставном капитале которых превышает 20% и планомерно увеличивается с целью получения доли, превышающей 50%. Руководство таких организаций (ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №6», ЗАО «Гатчинский ДСК») осведомлено о намерениях головной организации, определяющей решения, принимаемые дочерним обществом;
- 3) организации, по отношению к которым дочерние компании ООО «Группа ЛСР» являются материнскими (Таблица 31).

Таблица 31.

Головная организация, дочерняя для ООО «Группа ЛСР»	Доля участия ООО «Группа ЛСР»	Дочерняя организация второго уровня	Доля участия материнской организации	Итоговая доля участия ООО «Группа ЛСР» в дочерней организации, [2] * [4]
1	2	3	4	5
ОАО «ЛСР»	82,00%	ЗАО «Мосстройре-конструкция»	95%	77,90%
ОАО «ЛСР»	82,00%	ООО «Гатчинский ДСК»	90%	73,80%
ОАО «Гранит-Кузнечное»	62,23%	ЗАО «Карьер»	100%	62,23%

Зависимые общества в 2004 году состав сводной отчётности ООО "Группа ЛСР" не включались.

Пояснения по сводной бухгалтерской отчётности за 9 месяцев 2004 г.

Таблица 32. Перечень дочерних организаций на 30.06.2004 г.

№ п/п	Полное наименование	Место ведения хозяйственной деятельности	Доля участия ООО «Группа ЛСР»
1	ЗАО «Гатчинский ДСК»	Санкт-Петербург	28,64%
2	ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»	Санкт-Петербург	65,47%
3	ООО «Гатчинский ДСК»	Санкт-Петербург	73,80%
4	ОАО «Городской ремонтно-строительный трест №6»	Санкт-Петербург	47,78%
5	ОАО «Ленстройреконструкция»	Санкт-Петербург	82,00%
6	ОАО «Ленстройкерамика»	Ленинградская область	93,58%
7	ОАО «Гранит-Кузнечное»	Ленинградская область	68,23%

№ п/п	Полное наименование	Место ведения хозяйственной деятельности	Доля участия ООО «Группа ЛСР»
8	ЗАО «Карьер»	Ленинградская область	62,23%
9	ОАО «Рудас»	Санкт-Петербург и Ленинградская область	87,34%
10	ОАО «Стройдеталь»	Санкт-Петербург	83,98%
11	ЗАО «Вертикаль»	Санкт-Петербург	100,00%
12	ЗАО «ПО «Баррикада»	Санкт-Петербург	80,25%
13	ЗАО «УМ-260»	Санкт-Петербург	97,01%
14	ЗАО «Петербургстройтранс»	Санкт-Петербург	100%
15	ЗАО «Мосстройреконструкция»	Москва	77,90%
16	ОАО «ГАТП-1»	Санкт-Петербург	83,7%
17	ОАО «Алексеевский известковый завод»	Ленинградская область	76,15%
18	ЗАО «Завод металлоконструкций»	Санкт-Петербург	100,00%
19	ЗАО ГСК «Петростройинвест» (приобретено в 3-м квартале)	Санкт-Петербург	100,00%
20	ЗАО «Победа» (приобретено в 3-м квартале)	Ленинградская область	98,93%
21	ООО «ЛСР-Газобетон»	Санкт-Петербург	100,00%

Примечание к таблице 2. Курсивом выделены общества, приобретённые в 2004 г.

Из состава группы в связи с уменьшением доли участия исключено ЗАО «Казанская, 36».

Непокрытый убыток группы скорректирован при расчёте доли меньшинства в чистой прибыли (непокрытом убытке) обществ, входящих в группу, за 9 месяцев 2004 года.

Расчёт приведён в таблице 3.

Таблица 33. Прибыли и убытки за период

№	Название организации	Доля участия	Прибыль, млн руб. (общая)	Убыток, млн руб. (общий)	В том числе доля меньшинства (млн руб.)	
					в прибыли	в убытке
1	ЗАО «Гатчинский ДСК»	28,64%	14,7	0,0	10,6	0,0
2	ОАО «СКВ»	65,47%	10,8	0,0	3,7	0,0
3	ООО «Гатчинский ДСК»	73,80%	3,1	0,0	0,8	0,0
4	ОАО «ГРСТ-6»	47,78%	0,0	0,1	0,0	0,1
5	ОАО «ЛСР»	82,00%	1,1	0,0	0,2	0,0
6	ОАО «ЛСК»	93,58%	0,0	15,3	0,0	1,0
7	ОАО «Гранит-Кузнечное»	68,23%	0,0	6,1	0,0	1,9
8	ЗАО «Карьер»	68,23%	0,3	0,0	0,1	0,0
9	ОАО «Рудас»	87,34%	0,7	0,0	0,1	0,0
10	ОАО «Стройдеталь»	83,98%	2,1	0,0	0,3	0,0

№	Название организации	Доля участия	Прибыль, млн руб. (общая)	Убыток, млн руб. (общий)	В том числе доля меньшинства (млн руб.)	
					в прибыли	в убытке
11	ЗАО «Вертикаль»	100,00%	0,0	1,7	0,0	0,0
12	ЗАО «ПО «Баррикада»	80,25%	6,7	0,0	1,3	0,0
13	ЗАО «УМ-260»	97,01%	0,0	8,1	0,0	0,2
14	ЗАО «Петербургстройтранс»	100,00%	0,0	1,9	0,0	0,0
15	ЗАО «Мосстройреконструкция»	82,90%	0,0	1,0	0,0	0,2
16	ОАО «ГАТП-1»	87,49%	0,0	5,5	0,0	0,7
17	ОАО «Алексеевский известковый завод»	76,15%	0,0	1,7	0,0	0,4
18	ЗАО «Завод металлоконструкций»	100,00%	0,2	0,0	0,0	0,0
19	ЗАО ГСК «Петростройинвест»	100,00%	1,4	0,0	0,0	0,0
20	ЗАО «Победа»	98,93%	58,6	0,0	0,6	0,0
21	ООО «ЛСР-Газобетон»	100,00%	0,0	2,8	0,0	0,0
22	ООО «Группа ЛСР»	100,00%	0,0	0,0	0,0	0,0
	ИТОГО раздельно прибыли и убытки:		99,7	44,2	17,7	4,5
	ИТОГО, стр. 190 и стр. 195 ф. 2 «Отчёт о прибылях и убытках»		55,5		13,2	

В состав долгосрочных обязательств (стр.520 формы 1 «Бухгалтерский баланс») включены средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве.

8.3 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Победа»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Закрытое акционерное общество «Победа» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: производство строительных материалов Организационно-правовая форма / форма собственности: ЗАО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
	ИНН	3984362		
	по ОКВЭД	7817010922		
		26.40, 26.53, 26.62, 51.53.24, 52.46.72		
	по ОКОПФ / ОКФС	67 / 16		
	по ОКЕИ	384		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	476	439
Основные средства	120	343 885	238 848
Незавершенное строительство	130	255 193	85 204
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	2 012	14 801
Отложенные налоговые активы	145	145	127
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	601 711	339 419
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	159 768	75 810
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	105 128	51 957
затраты в незавершенном производстве	213	449	1 155
готовая продукция и товары для перепродажи	214	37 720	21 136
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	16 471	1 562
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	8 780	2 397
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	144 967	34 460
покупатели и заказчики	241	61 834	3 509
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	40 000	86 726
Денежные средства	260	64 122	11 323
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	417 637	210 716
БАЛАНС	300	1 019 348	550 135

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	215 141	215 141
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	283 371	198 028
Резервный капитал	430	13 960	13 960
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	13 960	13 960
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	424 757	57 679
ИТОГО по разделу III	490	937 229	484 808
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	4 405	7 216
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	4 405	7 216
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	-
Кредиторская задолженность	620	77 679	58 111
поставщики и подрядчики	621	28 382	15 548
задолженность перед персоналом организации	622	5 292	4 115
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	3 195	1 168
задолженность по налогам и сборам	624	10 566	15 375
прочие кредиторы	625	30 244	21 905
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	35	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	77 714	58 111
БАЛАНС	700	1 019 348	550 135

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г. Организация: Закрытое акционерное общество «Победа» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: производство строительных материалов	Форма № 2 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	04	09	30
	по ОКПО	3984362		
	ИНН	7817010922		
	по ОКВЭД	26.40, 26.53, 26.62, 51.53.24, 52.46.72		
	по ОКОПФ / ОКФС	67 / 16		
Организационно-правовая форма / форма собственности: ЗАО / частная	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: тыс. руб.				

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	699 591	724 718
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(327 137)	(349 613)
Валовая прибыль	029	372 454	375 105
Коммерческие расходы	030	(33 582)	(38 646)
Управленческие расходы	040	(141 304)	(105 530)
Прибыль (убыток) от продаж	050	197 568	230 929
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	3 091	3 404
Проценты к уплате	070	(4)	(18)
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	19 750	20 173
Прочие операционные расходы	100	(33 418)	(30 669)
Внереализационные доходы	120	62 223	1 446
Внереализационные расходы	130	(150 574)	(29 362)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	98 636	195 903
Отложенные налоговые активы	141	36	345
Отложенные налоговые обязательства	142	(1 749)	(2 730)
Текущий налог на прибыль	150	(38 318)	(51 507)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	-	-
Финансовые санкции	152	-	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	58 605	142 011

8.4 Бухгалтерская отчетность ОАО «Ленинградский речной порт»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Открытое акционерное общество «Ленинградский речной порт» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: деятельность внутреннего водного грузового транспорта Организационно-правовая форма / форма собственности: ОАО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
	ИНН	43510958		
	по ОКВЭД	4706013351		
	по ОКОПФ / ОКФС	61.20.2		
	по ОКЕИ	47 / 16		
		384		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	135 953	141 143
Незавершенное строительство	130	12 885	39
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	-	-
Отложенные налоговые активы	145	518	525
Прочие внеоборотные активы	150	698	90
ИТОГО по разделу I	190	150 054	141 797
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	22 850	19 624
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	16 076	18 376
затраты в незавершенном производстве	213	4 757	76
готовая продукция и товары для перепродажи	214	920	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	1 097	1 172
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	1 319	390
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	44 284	76 815
покупатели и заказчики	241	26 803	64 529
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	370	52
Прочие оборотные активы	270	12	9
ИТОГО по разделу II	290	68 835	96 890
БАЛАНС	300	218 889	238 687

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	170 912	170 912
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	6 896	6 896
Резервный капитал	430	1 827	1 827
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	1 827	1 827
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	24 347	28 598
ИТОГО по разделу III	490	203 982	208 233
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	2 567	3 985
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	2 567	3 985
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	847
Кредиторская задолженность	620	12 340	25 622
поставщики и подрядчики	621	586	2 611
задолженность перед персоналом организации	622	2 875	6 439
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	661	1 446
задолженность по налогам и сборам	624	3 635	5 156
прочие кредиторы	625	4 583	9 970
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	12 340	26 469
БАЛАНС	700	218 889	238 687

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Открытое акционерное общество
«Ленинградский речной порт»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **деятельность внутреннего водного
грузового транспорта**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ОАО /
частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
04	09	30
43510958		
4706013351		
61.20.2		
47 / 16		
384		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	237 410	185 442
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(164 065)	(165 308)
Валовая прибыль	029	73 345	20 134
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	(63 359)	(11 696)
Прибыль (убыток) от продаж	050	9 986	8 438
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	-	-
Проценты к уплате	070	(125)	(15)
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	1 326	805
Прочие операционные расходы	100	(2 892)	(2 869)
Внереализационные доходы	120	208	132
Внереализационные расходы	130	(1 962)	(1 227)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	6 541	5 264
Отложенные налоговые активы	141	7	-
Отложенные налоговые обязательства	142	(1 418)	-
Текущий налог на прибыль	150	(868)	(302)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	(11)	-
Финансовые санкции	152	-	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	4 251	4 962

8.5 Бухгалтерская отчетность ЗАО «ПО «Баррикада»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Закрытое акционерное общество «ПО «Баррикада» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: производство железобетонных изделий Организационно-правовая форма / форма собственности: ЗАО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
	ИНН	03984346		
	по ОКВЭД	7830000578		
	по ОКОПФ / ОКФС	26.63		
	по ОКЕИ	67 / 16		
		384		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	145 195	192 952
Незавершенное строительство	130	20 885	19 033
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	76 364	210 029
Отложенные налоговые активы	145	1 408	1 296
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	243 852	423 310
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	84 326	120 144
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	48 900	68 939
затраты в незавершенном производстве	213	4 861	4 910
готовая продукция и товары для перепродажи	214	29 128	43 661
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	1 437	2 634
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	6 556	18 363
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	4 934
покупатели и заказчики	231	-	4 934
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	39 445	60 022
покупатели и заказчики	241	14 603	13 818
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	17 453	77 408
Денежные средства	260	427	1 073
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	148 207	281 944
БАЛАНС	300	392 059	705 254

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	1 650	1 650
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	98 405	98 405
Резервный капитал	430	82	82
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	82	82
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	59 390	66 051
ИТОГО по разделу III	490	159 527	166 188
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	146 920	24 853
Отложенные налоговые обязательства	515	305	1 643
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	147 225	26 496
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	23 213	360 812
Кредиторская задолженность	620	62 075	151 739
поставщики и подрядчики	621	16 834	85 497
задолженность перед персоналом организации	622	10 689	13 891
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	4 500	5 717
задолженность по налогам и сборам	624	21 702	19 644
прочие кредиторы	625	8 350	26 990
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	19	19
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	85 307	512 570
БАЛАНС	700	392 059	705 254

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Закрытое акционерное общество «ПО «Баррикада»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **производство железобетонных изделий**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ЗАО / частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
04	09	30
03984346		
7830000578		
26.63		
67 / 16		
384		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	872 096	590 018
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(563 436)	(376 551)
Валовая прибыль	029	308 660	213 467
Коммерческие расходы	030	(686)	-
Управленческие расходы	040	(265 244)	(192 057)
Прибыль (убыток) от продаж	050	42 730	21 410
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	8 796	-
Проценты к уплате	070	(24 297)	(10 056)
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	16 768	31 258
Прочие операционные расходы	100	(23 188)	(37 720)
Внереализационные доходы	120	6 190	24 813
Внереализационные расходы	130	(16 073)	(22 829)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	10 926	6 876
Отложенные налоговые активы	141	(111)	975
Отложенные налоговые обязательства	142	(1 339)	(1 033)
Текущий налог на прибыль	150	(2 376)	(5 218)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	-	-
Финансовые санкции	152	(545)	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	107	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	6 662	1 600

8.6 Бухгалтерская отчетность ЗАО «Гатчинский ДСК»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Закрытое акционерное общество «Гатчинский ДСК» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: строительство Организационно-правовая форма / форма собственности: ЗАО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
		1313758		
	ИНН	4705000649		
	по ОКВЭД	45.21.1		
	по ОКОПФ / ОКФС	67 / 16		
	по ОКЕИ	384		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	118 281	145 455
Незавершенное строительство	130	5 179	6 915
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	292	58 186
Отложенные налоговые активы	145	338	245
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	124 090	210 801
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	90 303	110 538
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	61 216	81 995
затраты в незавершенном производстве	213	26 925	27 788
готовая продукция и товары для перепродажи	214	21	23
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	2 141	732
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	11 221	11 229
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	52 912	28 896
покупатели и заказчики	241	36 852	14 765
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	114 506	36 785
Денежные средства	260	445	249
Прочие оборотные активы	270	-	-
ИТОГО по разделу II	290	269 387	187 697
БАЛАНС	300	393 477	398 498

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	44	44
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	90 053	90 053
Резервный капитал	430	7	7
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	7	7
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	43 389	54 498
ИТОГО по разделу III	490	133 493	144 602
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	65 600	65 200
Отложенные налоговые обязательства	515	-	538
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	40 000
ИТОГО по разделу IV	590	65 600	105 738
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	6 300
Кредиторская задолженность	620	116 078	118 618
поставщики и подрядчики	621	44 878	56 275
задолженность перед персоналом организации	622	18 107	21 309
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	4 560	6 079
задолженность по налогам и сборам	624	28 786	13 033
прочие кредиторы	625	19 747	21 922
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	12	-
Доходы будущих периодов	640	76 163	24
Резервы предстоящих расходов	650	1 939	209
Прочие краткосрочные обязательства	660	192	23 007
ИТОГО по разделу V	690	194 384	148 158
БАЛАНС	700	393 477	398 498

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Закрытое акционерное общество «Гатчинский ДСК»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **строительство**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ЗАО / частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

04 | 09 | 30

1313758

4705000649

45.21.1

67 / 16

384

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	952 350	666 741
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(776 791)	(539 327)
Валовая прибыль	029	175 559	127 414
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	(142 190)	(120 623)
Прибыль (убыток) от продаж	050	33 369	6 791
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	229	83
Проценты к уплате	070	(8 750)	(6 587)
Доходы от участия в других организациях	080	18	10
Прочие операционные доходы	090	84 862	74 403
Прочие операционные расходы	100	(85 391)	(76 838)
Внереализационные доходы	120	1 432	3 373
Внереализационные расходы	130	(3 590)	(5 036)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	22 179	(3 801)
Отложенные налоговые активы	141	(93)	-
Отложенные налоговые обязательства	142	147	-
Текущий налог на прибыль	150	(6 382)	(2 629)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	982	-
Финансовые санкции	152	(2 155)	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	14 678	(6 430)

8.7 Бухгалтерская отчетность ОАО «Гранит-Кузнечное»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г. Организация: Открытое акционерное общество «Гранит-Кузнечное» Идентификационный номер налогоплательщика: Вид деятельности: производство строительных материалов Организационно-правовая форма / форма собственности: ОАО / частная Единица измерения: тыс. руб.	Форма № 1 по ОКУД	Коды		
	Дата (год, месяц, число)	0710001		
	по ОКПО	04	09	30
	ИНН	05091214		
	по ОКВЭД	4712000181		
	по ОКОПФ / ОКФС	14.21		
	по ОКЕИ	47 / 16		
		384		

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	64	45
Основные средства	120	182 480	251 962
Незавершенное строительство	130	6 751	21 677
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	265	48 161
Отложенные налоговые активы	145	1	1 104
Прочие внеоборотные активы	150	-	221
ИТОГО по разделу I	190	189 561	323 170
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	33 851	50 583
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	18 313	23 947
затраты в незавершенном производстве	213	10 564	12 660
готовая продукция и товары для перепродажи	214	2 897	1 996
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	2 077	11 980
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	8 954	20 490
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	35 999
покупатели и заказчики	231	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	68 171	29 365
покупатели и заказчики	241	9 171	12 251
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
Денежные средства	260	518	526
Прочие оборотные активы	270	5	186
ИТОГО по разделу II	290	111 499	137 149
БАЛАНС	300	301 060	460 319

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	1 362	1 362
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	(5)
Добавочный капитал	420	121 589	121 125
Резервный капитал	430	-	-
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	(9 056)	(8 110)
ИТОГО по разделу III	490	113 895	114 372
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	59 686	59 708
Отложенные налоговые обязательства	515	-	913
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	59 686	60 621
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	3 504
Кредиторская задолженность	620	125 954	279 857
поставщики и подрядчики	621	38 080	80 478
задолженность перед персоналом организации	622	4 402	5 473
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	2 153	3 053
задолженность по налогам и сборам	624	19 490	12 465
прочие кредиторы	625	61 829	178 388
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	1 525	1 965
ИТОГО по разделу V	690	127 479	285 326
БАЛАНС	700	301 060	460 319

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Открытое акционерное общество «Гранит-Кузнечное»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **производство строительных материалов**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ОАО / частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
04	09	30
05091214		
4712000181		
14.21		
47 / 16		
384		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	315 898	230 298
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(158 959)	(106 348)
Валовая прибыль	029	156 939	123 950
Коммерческие расходы	030	(38 548)	(33 694)
Управленческие расходы	040	(113 467)	(76 054)
Прибыль (убыток) от продаж	050	4 924	14 202
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	-	-
Проценты к уплате	070	(8 040)	(5 822)
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	71 110	140 091
Прочие операционные расходы	100	(73 338)	(143 183)
Внереализационные доходы	120	5 381	8 426
Внереализационные расходы	130	(7 064)	(8 580)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	(7 027)	5 134
Отложенные налоговые активы	141	1 103	-
Отложенные налоговые обязательства	142	17	-
Текущий налог на прибыль	150	-	(604)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	(84)	(125)
Финансовые санкции	152	(90)	(41)
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	153	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	(6 081)	4 364

8.8 Бухгалтерская отчетность ОАО «Объединение 45»

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2004 г.

Организация: Открытое акционерное общество
«Объединение 45»

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: производство строительных материалов

Организационно-правовая форма / форма собственности: ОАО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма № 1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

04 | 09 | 30

3984267

7811038030

26.61

47 / 16

384

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	110	-	-
Основные средства	120	12 092	48 847
Незавершенное строительство	130	2 331	8 228
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	11	11
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
ИТОГО по разделу I	190	14 434	57 086
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	210	8 755	28 535
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	5 626	19 349
затраты в незавершенном производстве	213	129	125
готовая продукция и товары для перепродажи	214	2 784	8 111
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	216	950
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	2 381	15 427
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	95 899	266 772
покупатели и заказчики	241	63 370	191 647
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	244	-	-
Краткосрочные финансовые вложения	250	3 876	102 249
Денежные средства	260	372	478
Прочие оборотные активы	270	6 570	1 497
ИТОГО по разделу II	290	117 853	414 958
БАЛАНС	300	132 287	472 044

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	9	9
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	8 681	8 681
Резервный капитал	430	-	-
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	80 783	85 111
ИТОГО по разделу III	490	89 473	93 801
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	510	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	-	222
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
ИТОГО по разделу IV	590	-	222
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	610	-	251 631
Кредиторская задолженность	620	42 700	126 345
поставщики и подрядчики	621	12 234	64 366
задолженность перед персоналом организации	622	1 327	3 472
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	478	1 167
задолженность по налогам и сборам	624	2 896	3 610
прочие кредиторы	625	25 765	53 730
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	54	45
Доходы будущих периодов	640	-	-
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	60	-
ИТОГО по разделу V	690	42 814	378 021
БАЛАНС	700	132 287	472 044

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2004 г.

Организация: **Открытое акционерное общество
«Объединение 45»**

Идентификационный номер налогоплательщика:

Вид деятельности: **производство строительных материалов**Организационно-правовая форма / форма собственности: **ОАО / частная**Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /

ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
04	09	30
3984267		
7811038030		
26.61		
47 / 16		
384		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	879 964	264 994
Выручка (нетто) от вида деятельности по ЕНВД	011	2 442	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(712 343)	(246 778)
Расходы по виду деятельности по ЕНВД		(1 911)	-
Валовая прибыль	028	167 621	18 216
Прибыль от вида деятельности по ЕНВД	029	531	-
Коммерческие расходы	030	(11 319)	-
Управленческие расходы	040	(128 963)	-
Прибыль (убыток) от продаж	050	27 339	18 216
Прибыль (убыток) от вида деятельности по ЕНВД	051	531	-
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	2 726	-
Проценты к уплате	070	(13 927)	-
Доходы от участия в других организациях	080	-	-
Прочие операционные доходы	090	11 216	35 893
Прочие операционные расходы	100	(11 615)	(35 152)
Внереализационные доходы	120	106 929	-
Внереализационные расходы	130	(114 665)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	8 003	18 957
Прибыль (убыток) от вида деятельности по ЕНВД		531	-
Отложенные налоговые активы	141	-	-
Отложенные налоговые обязательства	142	(161)	-
Текущий налог на прибыль	150	(3 965)	(4 538)
Налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	151	-	-
Финансовые санкции	152	-	-

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
ЕНВД	153	(80)	-
Списанные (отложенные) налоговые активы (обязательства)	154	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	190	4 328	14 419