

ООО «ПышмаСтройИнвест»

Заводская ул, 45д, оф. 310 г. Екатеринбург, 620109, тел/факс (343) 235-04-90, 242-44-62;

E-mail: office@astra-sk.ru http://www.astra-sk.ru/

ИНН/КПП 6638400908/665801001 ОКПО 37933169 ОГРН 1116658027342

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2015 год. (корректировочный №1)

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ПышмаСтройИнвест»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 корпус «Д», офис 310 тел/факс 242-44-62
Основной вид деятельности по ОКВЭД	Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Среднесписочная численность, человек	0

Общество с ограниченной ответственностью «ПышмаСтройИнвест» является заказчиком-застройщиком. В 2015 году, согласно основному виду деятельности, предприятие ввело в эксплуатацию следующие объекты:

1. «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 10 стр. в г.Верхняя Пышма»
2. «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 12 стр. в г.Верхняя Пышма»

В незавершенном производстве находятся следующие объекты:

- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 7 стр. в г.Верхняя Пышма Свердловской области».
- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 15 стр. в г. Верхняя Пышма Свердловской области»
- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 14 стр. в г. Верхняя Пышма Свердловской области»
- «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Александра Козицына, 15 стр. в г.Верхняя Пышма Свердловской области».
- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Октябрьская, 5 стр. в г. Верхняя Пышма Свердловской области»
- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Орджоникидзе, 1 стр. в г. Верхняя Пышма Свердловской области»
- Жилой дом - «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Орджоникидзе, 3 стр. в г. Верхняя Пышма Свердловской области»

2. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (отчета о финансовых результатах)

Динамика выручки за 2014-2015 гг.

Показатель	2015		2014	
	Сумма руб.	тыс. % к общему объему выручки	Сумма руб.	тыс. % к общему объему выручки
Вознаграждение Козицына,10 по	43 689	10	7 094	9
Выручка от реализации недвижимости по	7 685	1	0	0

Козицына,10				
Вознаграждение по Козицына,8	73 023	16	69 523	86
Выручка от реализации недвижимости по Козицына,8	229 647	52	0	0
Вознаграждение по Козицына,12	51 721	12	0	0
Вознаграждение по Орджоникидзе,1	9 220	2	0	0
Выручка от продажи проектной документации, уступки прав на использование мощностей	29 370	7	3 390	0
Выручка от продажи прав и обязанностей по аренде земли	0	0	848	4
Вознаграждение по агентскому договору, прочее	11	0	79	1
Всего:	444 366	100	80 934	100

Динамика прочих доходов за 2014-2015 гг.

Показатель, тыс. руб.	2015	2014
Проценты по банку	0	35
Выручка от продажи земельного участка	207	0
Всего:	207	35

3) Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2015 г.

Стр. 1150 Основные средства

Наименование	тыс.руб.
Комплектная трансформаторная подстанция	330
Всего	330

Стр. 1190 Прочие внеоборотные активы

Показатель	тыс.руб.
Паркинг по ул. А.Козицына,8	1 585
Ж/дом по ул.А.Козицына,15	769
Ж/дом по ул.А.Козицына,8	0
Ж/дом по ул. А.Козицына,12	40 590
Ж/дом по ул . А. Козицына,14	24 917
Ж/дом по ул . А. Козицына,7	8 952
Ж/дом по ул . Октябрьская,5	14 578
Ж/дом по ул . Орджоникидзе,1	179 760
Ж/дом по ул . Орджоникидзе,3	28 666
РЗТ	57 062
НДС по приобретенным ценностям	30 942
РБП на страхование гражданской ответственности застройщика (срок обращения более 12 месяцев)	1 019
Всего	388 840

Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Машино/места для продажи в паркинге по ул. А.Козицына,8	28 016
Квартиры для продажи в ж/доме по ул.А.Козицына,8	240 557
Офисы для продажи в ж/доме по ул.А.Козицына,8	13 019
Товары отгруженные без перехода права собственности, паркинг по ул. А.Козицына,8	1 057
Товары отгруженные без перехода права собственности, паркинг по ул. А.Козицына,8	5 976
Недвижимость на оформлении в ФРС, ж/дом по ул . А. Козицына,8	1 778
Недвижимость на оформлении в ФРС, ж/дом по ул . А. Козицына,12	8 986
РБП СКБ-Контур	4
Всего	299 393

Стр. 1230 Дебиторская задолженность.

Наименование дебитора	тыс.руб.
ООО «Астра Строй», услуги	1 693
ООО «УЭМ-Теплосети», авансы выданные	859
ООО «Полигон-Медиа», авансы выданные	2 339
МУП «Водоканал», авансы выданные	5 900
ООО «АСП», авансы выданные	3 955
ООО «ФОССА», авансы выданные	3 745
ОАО «ЭнергосбыТ Плюс», авансы выданные	597
ООО «Амико», продажа офиса	700
Физ лица, продажа квартир, машино/мест	4 013
АО «Уралэлектромедь», продажа проектной документации, услуги по агентскому договору	16 596
Прочее	1 480
Всего:	41 877

Стр. 1260 Прочие оборотные активы.

Наименование дебитора	тыс.руб.
РБП на страхование имущества юридических и физических лиц (срок обращения менее 12 месяцев)	28
Всего:	28

Стр. 1510 Краткосрочные заемные средства

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО «АстраИнвестСтрой»	9 910
ООО «ЖилТехСтрой»	11 500
ООО «Астра Строй»	41 960
ООО «АстраСтройИнвест»	15 250
ООО «АстраСтройКомплекс»	50 300
Всего:	128 920

Стр. 1450 Долгосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
Договоры участия в долевом строительстве по ул.Орджоникидзе,1	140 110
Всего:	140 110

Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО "АстраСтройИнвест", услуги генподрядчика	153 943
ООО «Астра-Проект», проектные работы	3 732
ООО «ЖилТехСтрой», услуги тех.заказчика	10 065
ИП Силаева А.В.	9 551
ООО «Астра-Девелопмент», услуги управления	3 225
ООО «АстраСтройМонтаж», генподрядные работы	4 968
ООО «АстраСтройПроект», проектные работы	2 123
ООО «ПФ Востокпроект», проектные работы	398
ООО «РСУ-Инвест», содержание объекта	2 770
ООО «Сервис Телеком», подрядные работы	3 092
ООО «УЭМ-Теплосети», подрядные работы	588
Расчеты с бюджетом	5 163
Авансы полученные по договоры купли-продажи недвижимости с физическими и юридическим лицами	42 633
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	10 424
Задолженность по договору купли-продажи квартиры	2 813
Прочее	1 792
Всего:	257 280

Стр. 1540 Оценочные обязательства.

Наименование кредитора	тыс.руб.
Сформирован резерв предстоящих расходов по объекту ул. А.Козицына,8	2 339
Сформирован резерв предстоящих расходов по объекту ул. А.Козицына, 12	6 866
Сформирован резерв предстоящих расходов по объекту ул. А.Козицына,10	6 841
Всего:	16 046

В бухгалтерском учете Общества по дебету счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» раскрывается информация о задолженности дольщиков перед Обществом по договорам долевого участия в строительстве по состоянию на 31.12.15 года в размере 39 405 тыс.руб.

По кредиту счета 86.03 «Целевое финансирование» отражается обязательство перед дольщиками по передаче объектов недвижимости, по стоимости, предусмотренной договорами долевого участия в строительстве. По состоянию на 31.12.15 года эта сумма составляет 204 709 тыс.руб.

В связи с тем, что в бухгалтерском балансе Общество отражает свернуто дебиторскую и кредиторскую задолженность, сумма в размере 39 405 тыс. руб. уменьшает дебиторскую и кредиторскую задолженность в части расчетов с дольщиками по договорам долевого участия в строительстве.

4) Информация об аффилированных лицах на 31.12.2015 г.

- ООО «Астра-Девелопмент» - 100% уставного капитала ООО «ПышмаСтройИнвест»
- ЕИО – Управляющая организация ООО «Астра-Девелопмент» в лице директор Стробыкина Д.С.

5) Информация об учетной политике.

- амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом;
- материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости;
- списание материально-производственных запасов в производство, производится по средней себестоимости.

- Целевые денежные средства, подлежащие получению на строительство многоэтажных жилых домов от дольщиков и инвесторов согласно заключенным договорам, учитывать на счете 86 «Целевое финансирование». Аналитический учет на счете 86.03 «Целевое финансирование» организовать в разрезе объектов строительства в соответствии с аналитическим учетом по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств». Расчеты с дольщиками по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов вести обособленно на отдельном субсчете, открытом к счету 76.06 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Аналитический учет на данном субсчете организовать в разрезе объектов строительства, дольщиков и договоров долевого участия.

- По договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов моментом определения налоговой базы по налогу на прибыль признать дату передачи жилого помещения каждому дольщику, с которым заключен договор участия в долевом строительстве по соответствующей очереди строительства многоэтажного жилого дома.

- По договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов выручку от реализации услуг заказчика-застройщика определять в размере, предусмотренном договорами долевого участия. Расчет вознаграждения заказчика-застройщика производить ежемесячно в процентном соотношении от затрат на счете 08.03 и 19.66 соответственно по каждому объекту.

- Экономия целевых денежных средств, возникающую при строительстве объектов и остающуюся в распоряжении заказчика-застройщика, признавать доходом.

- Суммы страховых премий по договорам обязательного страхования гражданской ответственности застройщика учитываются на счете 97.21. «Прочие расходы будущих периодов» и списываются в расходы пропорционально в течение всего срока действия страхового полиса. В случае сдачи объекта до окончания срока действия страхового полиса, оставшаяся сумма страховой премии включается в расходы на содержание заказчика-застройщика одновременно.

- Управленческие расходы относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода, собранные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списывать в дебет субсчета 90.2 «Себестоимость продаж» без распределения.

- Выручка от реализации товаров признается в бухгалтерском учете после перехода права собственности на переданное имущество от продавца к покупателю. В период с момента передачи имущества до признания расходов сумма затрат на приобретение имущества учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

б) Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении строительства носят общераспространенный характер, присущий всем видам предпринимательской деятельности:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия);

- убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объекта недвижимости;

- общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации

(девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т.ч. увеличение налогов);

- производственные риски;

- принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

- нарушение обязательств по перечислению денежных средств Застройщику Участниками долевого строительства;

- массовый необоснованный отказ Участников долевого строительства от исполнения договора об участии в долевом строительстве;

- увеличение продолжительности строительства в связи с отсутствием финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства);

- иные предпринимательские риски.

Директор управляющей организации
ООО «Астра-Девелопмент»

Д.С. Стробыкин

В этом пакете пронумеровано и
прощитуровано 21 (двадцать один)
лист

Директор ООО «АПК-Аудит»



[Handwritten Signature]
Директор Б.Д.