

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2015 год., корректировка №1

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АстраИнвестСтрой»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 Д, офис 405 тел/факс (343)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 «АстраИнвестСтрой» является заказчиком-застройщиком с осуществлением функций строительного контроля на основании Свидетельства о допуске №0347.00-2012-6658374366-С-103 от 24.05.2012г.

В 2015 году, согласно основному виду деятельности, предприятие ввело в эксплуатацию следующие объекты:

1. «Магазин розничной торговли, общей площадью 1500м², расположенное на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0304027:0135, имеющим местоположение по ул. Белореченская - Посадская в г. Екатеринбурге»
2. «Жилой дом - отдельно стоящий двухсекционный, объем переменной этажности 14-15 этажей, с теплым чердаком и техническим подпольем, расположенный по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, Октябрьский район, в квартале улиц Ракетная-Бахчиванджи-Спутников-пер. Вечерний»

В незавершенном производстве находятся следующие объекты:

- «1 очередь строительства многоэтажного односекционного жилого дома со встроенными офисными помещениями на 1-ом этаже (№1 по ГП), подземной автостоянкой (№3 по ГП), трансформаторной подстанцией (№12 по ГП), расположенного по адресу: Свердловская обл., город Екатеринбург, Железнодорожный район, улица Техническая» Срок сдачи 2 квартал 2016 года.

- «2 очередь строительства многоэтажного односекционного жилого дома со встроенными офисными помещениями на 1-ом этаже (№1 по ГП), подземной автостоянкой (№3 по ГП), трансформаторной подстанцией (№12 по ГП), расположенного по адресу: Свердловская обл., город Екатеринбург, Железнодорожный район, улица Техническая» Срок сдачи 2 квартал 2017 года.

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 по объекту ж/дом ул. Бахчиванджи	2 164		1,1	12 241		12,49
Экономия от продажи квартир	77 117		39,6	31 898		32,56
Квартиры по договорам купл-продажи	0		0	30 811		31,45
Вознаграждение по объекту ж/дом ул. Техническая	22 850		11,7	7 078		7,22
Реализация магазина по ул. Белореченская	92 585		47,55	0		0
Услуги технического заказчика	88		0,05	15 222		15,54
Прочее	7		0	730		0,74
Всего:	194 811		100	97 980		100

Динамика прочих доходов за 2014-2015 гг.

Показатель, тыс. руб.	2015	2014
Доходы от уступки права требования	439 611	289 643
Доходы от продажи ТМЦ	591	350
Доходы от продажи ОС	20 522	716
Доходы, не относящиеся к основной деятельности	4 719	40
Всего:	465 443	292 998

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

Стр. 1110 Нематериальные активы

Наименование	тыс.руб.
Интернет-Сайт	61
Всего	61

Стр. 1150 Основные средства

Наименование	тыс.руб.
Сервер	295
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0304027:6095	4 723
Всего	5 018

Стр. 1170 Финансовые вложения

Наименование	тыс.руб.
Уставной капитал ООО «ЖСК Перспектива»	600
Уставной капитал ООО «Капитал-Н»	13 500
Уставной капитал ООО «ТД Ком-Билдинг»	55 821
Всего	69 921

Стр. 1190 Прочие внеоборотные активы

Показатель	тыс.руб.
Ж/дом по ул.Бахчиванджи	18 192
Офис по ул. Белореченская-Посадская	68 234
Ж/дом по ул. Техническая, 1 очередь	367 362
Ж/дом по ул. Техническая, 2 очередь	239 518
РЗТ, Сибирский тракт	10 398
РЗТ, ул. Лагерная	2 100
РЗТ, ул. Инженерная	19 631
РЗТ, ул. Белинского-Переходный	6 372
РЗТ, ул. Щербакова	91 507
РЗТ, ул. Тенистая	40 639
РЗТ, ул. Профсоюзная-Инженерная-Альпинистов	3 125
РЗТ, пер. переходный	2 590
РЗТ, ул.Машинно-Луганская	17 750
РЗТ, ул. Лагерная-Сухой-Сибирский т-т	10 330
РЗТ, Козицына,12	15 340
РЗТ, Высоцкого ЖК	54 641
РЗТ, ул. Гурзуфская	76 338
РЗТ, ул. Екатерининская	40 896
НДС по приобретенным ценностям	88 248
РБП на право использование сайта	129
Всего	1 173 340

Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Нежилое помещение на продажу, магазин промтоваров по ул. Мельникова, 27	32 124
Всего	32 124

Стр. 1230 Дебиторская задолженность.

Наименование дебитора	тыс.руб.
МУП Водоканал, авансы выданные	23 420
ПМ Востокпроект, авансы выданные	200
ООО «Гестор», авансы выданные	300
ОАО «Екатеринбургская электросетевая компания», авансы выданные	6 113
МУП «Екатеринбургэнерго», авансы выданные	7 572
ИП Абдуллаева Е.В., авансы выданные	1 040
ЗАО «Коммерсантъ в Екатеринбурге», авансы выданные	430
ООО «Каменный пояс», авансы выданные	285
ООО ПБ «План Б», авансы выданные	1 900
ООО «Стройизыскания», авансы выданные	300
ООО «Формула Строительства Девелопмент», аванс на покупку земельного участка	19 300
ООО «АстраСтройИнвест», задолженность за услуги по контролю над строительством	1 629
Власов Е.О., задолженность по договору купли-продажи квартиры	5 740
Задолженность по договорам уступки права требования	1 475
Прочее	72 810
Всего:	142 514

Стр. 1260 Прочие оборотные активы.

Наименование дебитора	тыс.руб.
РБП на страхование гражданской ответственности застройщика, пр.	1 848
Всего:	1 848

Стр. 1450 Долгосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
Задолженность по инвестированию по объекту: ул.Белореченская-Посадская	23 800
Задолженность по инвестированию по объекту: ул.Гурзуфская	61 308
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве по объекту: ул.Техническая, 2 очередь	165 790
Всего:	250 898

Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО "АстраСтройКомплекс", генподрядные работы	123 701
ООО «АстраСтройМонтаж», генподрядные работы	20 787
ООО «ЖилТехСтрой», услуги тех.заказчика	1 360
ИП Силаева А.В., услуги агента	1 597
ЗАО «УралЭнергоСтрой», работы	2 039
Авансы по договорам уступки прав требования	36 913
Задолженность перед бюджетом	18 524
ООО «Синара-Девелопмент», задолженность по инвестиционному договору	15 221
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве по объекту: ул. Техническая, 1 очередь	578 745
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве по объекту: ул. Бахчивнджи	23 635
Прочее	1 987
Всего:	824 509

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 6 515 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 859 792 тыс.руб.

В связи с тем, что в бухгалтерском балансе Общество отражает свернуто дебиторскую и кредиторскую задолженность, сумма в размере 6 515 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 «АстраИнвестСтрой»
- 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.
- Экономии целевых денежных средств, возникшую 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 единовременно.
- 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».

6) 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. Стробькин

В этом пакете пронумерованы и
прощурованы 22 (двадцать два)
листа

Директор ООО «АПК-Аудит»



/Лыков Б.Д./