

ООО «АстраИнвестСтрой»

ул. Заводская, 45д, оф. 405 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 6658374366/665801001 ОКПО 90058492 ОГРН 1106658021865

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2016 год.

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 2016 году, согласно основному виду деятельности, предприятие ввело в эксплуатацию следующие объекты:

1. «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. «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.

В незавершенном производстве находятся следующие объекты:

1. «Многоэтажный жилой дом в районе улиц Профсоюзной-Инженерной-Альпинистов в Чкаловском районе г. Екатеринбурга, 1 этап строительства»
2. «Многоэтажный жилой дом в районе улиц Профсоюзной-Инженерной-Альпинистов в Чкаловском районе г. Екатеринбурга, 2 этап строительства»
3. «Многоэтажный жилой дом по ул. Гурзуфская в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга»
4. «Многоэтажная жилая застройка в районе ул. Лагерная-пер.Сухой-Сибирский тракт в Октябрьском районе г. Екатеринбурга»
5. «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в районе ул. Белинского-пер. Переходного в г. Екатеринбурге»
6. «Жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах по ул. Большакова, 147 в г. Екатеринбурге»

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

Динамика выручки за 2015-2016 гг.

Показатель	2016		2015	
	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки
Вознаграждение застройщика (экономия в конце строительства объекта)	118 240	56	79 281	40,7
Вознаграждение застройщика в течение строительства объектов недвижимости	19 093	9	22 850	11,7
Реализация недвижимых объектов по договорам купли-продажи	74 754	35	92 585	47,55
Услуги технического заказчика	0	0	88	0,05
Прочее	4	0	7	0
Всего:	212 091	100	194 811	100

Динамика прочих доходов за 2015-2016 гг.

Показатель, тыс. руб.	2015	2015
Доходы от уступки права требования	211 838	439 611
Доходы от продажи ТМЦ	0	591
Доходы от продажи ОС	0	20 522
Доходы, не относящиеся к основной деятельности	23 384	4 719
Всего:	235 222	465 443

3) Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2016 г.

Стр. 1110 Нематериальные активы

Наименование	тыс.руб.
Интернет-Сайт	45
Всего	45

Стр. 1150 Основные средства

Наименование	тыс.руб.
Сервер	134
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0304027:6095	4 723
Всего	4 857

Стр. 1170 Финансовые вложения

Наименование	тыс.руб.
Уставной капитал ООО «ЖСК Перспектива»	600
Уставной капитал ООО «ТД Ком-Билдинг»	55 821
Всего	56 421

Стр. 1190 Прочие внеоборотные активы

Показатель	тыс.руб.
Ж/дом по ул.Большакова	37 272
Офис по ул. Белореченская-Посадская	48 224
Ж/дом по ул . Техническая, 2 очередь	396 282
РЗТ, ул. Инженерная	65 546
РЗТ, ул. Белинского-Переходный	7 022
РЗТ, ул. Тенистая	30
РЗТ, ул. Шолохова	33 366
РЗТ, ул. Гурзуфская	100 543
РЗТ Щербакова	94 502
НДС по приобретенным ценностям	59 782
РБП на право использование сайта	96
Всего	842 665

Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Техническая,144, квартиры	72 111
Техническая,148, квартира №1	2 302
Техническая,148, офис №1	2 606
Мельникова,27, паркинг	3 777
Машинная,44б, паркинг	8 443
Переходный,7а, паркинг	7 601
Белореченская-Посадская, проектная документация	20 022
Всего	116 862

Стр. 1230 Дебиторская задолженность.

Наименование дебитора	тыс.руб.
ООО «Архитектурная группа Ин.Форм», авансы выданные	1 612
ООО «АстраСтройКомплекс», авансы выданные	14 652
ОАО «Екатеринбургская электросетевая компания», авансы выданные	13 494
МУП «Екатеринбургэнерго», авансы выданные	2 945
МУП «Екатеринбургэнерго», договора уступки прав требования	6 199
ИП Абдуллаева Е.В., авансы выданные	1 325
ООО ПБ «План Б», авансы выданные	2 304
Администрация г. Екатеринбург, обеспечительный взнос	27 925
ООО «АстраСтройГрупп», инвестиционный договор	89 815
ООО «Стройтэк Инвест», инвестиционный договор	40 639
ООО «Синара-Девелопмент», договор участия в долевом строительстве	5 094
Власов Е.О., задолженность по договору купли-продажи квартиры	5 740
Захаров К.В., задолженность по договору купли-продажи квартиры	1 500
Авансы по расчетам с бюджетом	22 076
Прочее	2 060
Всего:	237 380

Стр. 1260 Прочие оборотные активы.

Наименование дебитора	тыс.руб.
РБП на страхование гражданской ответственности застройщика	3 206
Право на использование программы для ЭВМ	3
Прочее	137
Всего:	3 346

Стр. 1450 Долгосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
Задолженность по инвестированию объект Шолохова (ул. Лагерная)	51 980
Задолженность по инвестированию объект: ул.Гурзуфская	72 677
Всего:	124 657

Стр. 1510 Заемные средства.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО «Агентство недвижимости Астра»	7 680
ООО «АстраСтройИнвест»	21 515
Всего:	29 195

Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО "АстраСтройКомплекс", генподрядные работы	167 018
ООО «Астра-Девелопмент», услуги по договору управления	1 250
ООО «Астра-Девелопмент», задолженность по выплате дивидендов	61 324
ООО «ЖилТехСтрой», услуги тех.заказчика	1 107
ИП Силаева А.В., услуги агента	1 286
МУП «Екатеринбургэнерго», подрядные работы	4 077
ООО «Синара-Девелопмент», договор участия в долевом строительстве	18 088
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве по объекту: ул. Техническая, 2 очередь	495 430
Прочее	4 410
Всего:	753 990

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 31.12.16 год в размере 25 680 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 31.12.16 год эта сумма составляет 645 767 тыс.руб.

В связи с тем, что в бухгалтерском балансе Общество отражает свернуто дебиторскую и кредиторскую задолженность, сумма в размере 25 680 тыс. руб. уменьшает дебиторскую и кредиторскую задолженность в части расчетов с дольщиками по договорам долевого участия в строительстве.

4) Информация об аффилированных лицах на 31.12.2016 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.

- Экономию 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 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».

Директор управляющей организации
ООО «Астра-Девелопмент»



Д.С. Стробыкин