

Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»

Российская Федерация, 644035, г. Омск, проспект Губкина, 22/2
Телефон/факс: (3812)52-31-38

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год

Полное наименование организации – Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест».

Сокращенное наименование организации – ООО «Сибградстрой Инвест».

Место нахождения и почтовый адрес организации: Российская Федерация, 644035, г. Омск, пр. Губкина, д. 22/2

Основной вид деятельности организации:

Код по ОКВЭД	Наименование вида деятельности
71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика

Исполнительный орган общества – генеральный директор Певнев Алексей Николаевич.

Бухгалтерская отчетность ООО «Сибградстрой Инвест» за 2017 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения: в тыс. рублей.

1. Способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства, доходы и расходы организации отражены в бухгалтерской отчетности исходя из следующих способов бухгалтерского учета, утвержденных приказом об учетной политике:

- амортизация основных средств начислялась линейным способом исходя из срока службы в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1) с учетом срока эксплуатации у предыдущего собственника;
- материально-производственные запасы (в том числе товары) учитывались по фактической себестоимости исходя из всех затрат на приобретение, списывались в производство (реализацию) по средней себестоимости;
- доходы и расходы организации отражались в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности;
- сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве (целевое финансирование) отражалась в составе прочих обязательств;
- задолженность дольщиков по оплате договоров участия в долевом строительстве отражалась в составе дебиторской задолженности;
- сумма капитальных вложений в строительство многоквартирных домов, в том числе сумма предоплат поставщикам и подрядчикам, отражалась в составе прочих внеоборотных активов;
- выручка от реализации услуг застройщика признавалась:
 - а) как вознаграждение по договорам участия в долевом строительстве
 - в момент полной оплаты договоров;

- б) как экономия средств, полученных от дольщиков и остающихся в распоряжении застройщика по окончании строительства
 - в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, как разница между суммой средств, полученных от дольщиков, и фактической стоимостью объекта долевого строительства.

ООО «Сибградстрой Инвест» находится на упрощенной системе налогообложения (объектом налогообложения – «доходы»).

2. Доходы и расходы.

2.1. Выручка.

ООО «Сибградстрой Инвест» является застройщиком многоквартирных домов в микрорайоне «Прибрежный» (5А) на ЛБИ г. Омска (соинвестор ООО «Бизнес-Партнер»). В 2017 году введены в эксплуатацию два многоквартирных дома по ул. Бульвар Кузьмина № 27 и ул. Крупской № 13 корп. 4 (строительные №№ 9а, 9б), что дало возможность выявить экономии средств, остающуюся в распоряжении застройщика по условиям договоров участия в долевом строительстве.

В 2017 году ООО «Сибградстрой Инвест» продолжало осваивать вид деятельности сопутствующий основному – монтаж и реализацию каналообразующего оборудования для автоматического сбора данных приборов учета для управляющих организаций.

Вид деятельности	Выручка от продаж					
	2017 год, тыс. руб.	2017 год, %	2016 год, тыс. руб.	2016 год, %	2015 год, тыс. руб.	2015 год, %
Услуги застройщика	26 206	87,1	34 400	90,5	1 700	94,2
Продажа оборудования для автоматического сбора данных приборов учета	3 040	10,1	3 040	8,0	-	-
Прочее	848	2,8	557	1,5	104	5,8
ИТОГО	30 094	100,0	37 997	100,0	1 804	100,0

В настоящее время ведется строительство пяти многоквартирных домов, строительные номера 10-14. Кроме того, строится магазин товаров первой необходимости, строительный номер 9в, по инвестиционному контракту.

2.2. Затраты на производство (управленческие и коммерческие расходы).

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.	за 2015 г.
Материальные затраты	5610	-	29	-
Расходы на оплату труда	5620	4 035	1 090	342
Отчисления на социальные нужды	5630	1 211	327	103
Амортизация	5640	112	85	27
Прочие затраты	5650	9 531	13 712	124
в том числе аренда автомобилей с экипажем и без экипажа		5 716	5 278	
реклама		389	2 506	
информационно-консультационные, юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги		1 959	2 312	
госпошлина		1 467	1 748	
взнос в Общество взаимного страхования застройщиков			1 000	
Итого по элементам	5660	14 889	15 243	596
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	14 889	15 243	596

3. Основные средства и прочие внеоборотные активы.
3.1. Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года:		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017 г.	406	(27)	187	-	-	(85)	-	593	(112)
	5210	за 2016 г.	593	(112)	316	-	-	(112)	-	909	(224)

3.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
				Затраты за период	Списано	Введено в эксплуатацию	Всего	В том числе, введено в эксплуатацию, но не передано дольщикам
Прочие внеоборотные активы -- всего	5240	за 2017 г.	868 129	877 814	-	(834 252)	911 691	-
	5250	за 2016 г.	422 903	747 346	-	(302 120)	868 129	304 170
В том числе:								
незавершенное доленое строительство		за 2017 г.	868 129	833 054	-	(834 252)	866 931	
многоквартирных домов		за 2016 г.	422 903	747 346	-	(302 120)	868 129	304 170
прочее		за 2017 г.	-	44 760	-	-	44 760	-
незавершенное строительство		за 2016 г.	-	-	-	-	-	-

3.3. Иное использование основных средств

ООО «Сибградстрой Инвест» арендует офисные помещения по месту нахождения: г. Омск, пр. Губкина 22/2, и по адресу: г. Омск, ул. Бульвар Архитекторов 2 (отдел продаж). Кроме того арендуются легковые автомобили с экипажем и без экипажа, затраты на аренду ограждены в пункте 2.1 пояснений.

4. Финансовые вложения. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение основного долга		Изменение процентов		На конец периода	
			Основной долг	Проценты	Выдано	Погашено	Начислено	Погашено	Основной долг	Проценты
Краткосрочные займы	5305	2017	-	-	13 432	(6 645)	53	(14)	6 787	39
	5315	2016	450	-	15 645	(16 095)	255	(255)	-	-

5. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло		
					на нужды строительства	на прочие нужды	
Запасы - всего	5400	за 2017 г.	13 324	472 785	(397 429)	(16 704)	71 976
	5420	за 2016 г.	31 992	292 085	(293 844)	(16 909)	13 324
в том числе: материалы		за 2017 г.	13 324	443 545	(397 429)	(1 815)	57 625
		за 2016 г.	27 955	280 879	(293 844)	(1 666)	13 324
прочие затраты (управленческие и коммерческие расходы)		за 2017 г.	-	29 240		(14 889)	14 351
		за 2016 г.	4 037	11 206		(15 243)	-

6. Дебиторская и кредиторская задолженность

6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				поступило	выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017 г.	37 768	830 929	(832 532)	36 165
	5530	за 2016 г.	13 791	869 103	(845 126)	37 768
в том числе: участники долевого строительства		за 2017 г.	33 365	813 472	(816 032)	30 805
		за 2016 г.	11 351	867 140	(845 126)	33 365
инвестор по строительству магазина		за 2017 г.	-	16 500	16 500	-
		за 2016 г.	-	-	-	-
прочие дебиторы		за 2017 г.	4 403	957	-	5 360
		за 2016 г.	2 440	1 963	-	4 403
Долгосрочная дебиторская задолженность - инвестор по строительству микрорайона «Прибрежный»	5501	за 2017 г.	47 200	124 884	(171 936)	148
	5521	за 2016 г.	34 453	75 842	(63 095)	47 200
Итого	5500	за 2017 г.	84 968	955 813	(1 004 468)	36 313
	5520	за 2016 г.	48 244	944 945	(908 221)	84 968

6.2. Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года		Изменения за период			Остаток на конец периода	
			сумма долга по сделке, операции	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поступление		выбыло	сумма долга по сделке, операции	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления
					сумма долга по сделке, операции	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017 г.	86 011	1 226	312 336	4 961	(274 608)	125 298	4 628
	5580	за 2016 г.	158 980	1 928	144 567	4 017	(222 255)	86 011	1 226
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками		за 2017 г.	72 563	-	65 251	-	(68 464)	69 351	-
		за 2016 г.	93 995	-	69 678	-	(91 110)	72 563	-
авансы полученные		за 2017 г.	-	-	1 057	-	-	1 057	-
		за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам		за 2017 г.	1 955	-	2 687	22	(3 868)	796	-
		за 2016 г.	75	-	2 415	3	(538)	1 955	-
займы*		за 2017 г.	5 977	1 226	243 343	4 939	(197 221)	53 636	4 628
		за 2016 г.	64 769	1 928	67 102	4 014	(130 609)	5 977	1 226
прочая		за 2017 г.	5 511	-	-	-	(5 053)	458	-
		за 2016 г.	143	-	5 373	-	-	5 516	-
Итого	5550	за 2017 г.	86 011	1 226	312 336	4 961	(274 608)	125 298	4 628
	5570	за 2016 г.	158 980	1 928	144 567	4 017	(222 255)	86 011	1 226

* - проценты по займам включены в стоимость капитальных вложений в строительство многоквартирных домов.

7. Обеспечение обязательств.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2015	На 31.12.2016	На 31.12.2017
Выданные – всего	5810	50 000	180 000	500 000
в том числе:				
Поручительства в пользу третьих лиц (ООО «Бизнес-Партнер») по кредитным договорам		50 000	180 000	500 000

8. Уставный капитал.

Уставный капитал ООО «Сибградстрой Инвест» был увеличен в 2017 году с 10 тыс. руб. до 275 000 тыс. руб., в том числе за счет имущества общества на 199 990 тыс. руб., за счет дополнительных денежных вкладов участников на 75 000 тыс. руб. В результате доля единственного участника А. Н. Певнева уменьшилась до 76%, появились новые участники: ООО «Бенар-Авто» (23%), ООО «Сибгазстройдеталь Инвест» (1%).

9. Сведения о связанных сторонах.

Связанными сторонами ООО «Сибградстрой Инвест» в отчетном периоде являются: основной участник (76%) и генеральный директор А. Н. Певнев А. Н.; организации, контролируемые тем же физическим лицом (А. Н. Певневым):

- ООО «Бенар-Авто» (участник 23%),
- ООО «Сибгазстройдеталь Инвест» (участник 1%),
- ООО «Северо-Дубровский карьер».

Операции, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде, приведены в таблице:

Содержание операций	ООО «Бенар-Авто»	ООО «Сибградстрой Инвест»
1	2	3
Покупка товаров (работ, услуг) по рыночной стоимости		
Остаток на начало кредиторской задолженности	(3 189)	(104)
Заказ работы машин и механизмов на строительных площадках, доставки материалов	(23 339)	-
Аренда легковых автомобилей с экипажем и без экипажа	(5 716)	-
Покупка оборудования и материалов для строительства	(58)	(346)
Покупка услуг по строительному контролю	-	(90)
Аренда офисных помещений	-	(405)
Оплата денежными средствами	22 278	695
Остаток на конец кредиторской задолженности	(10 024)	(250)
Получение денежных займов с начислением процентов		
Получено займов	(38 388)	
Начислено процентов к уплате 7,2-8% годовых	(76)	
Погашен основной долг	38 388	-
Оплачены проценты	40	
Остаток на конец по процентам	(36)	
Предоставление денежных займов с начислением процентов		
Предоставлено займов		5 460
Начислено процентов к уплате 1% годовых	-	10
Погашен основной долг		(5 460)
Оплачены проценты		(9)
Остаток на конец по процентам		1
Перевод долга (на номинальную сумму долга)		
Остаток на начало дебиторской задолженности (перевод долга по договору займа)	-	2 409
Получена оплата денежными средствами		(2 409)
Перевод долга по договору аренды земельного участка		(454)
Оплата денежными средствами		330
Остаток на конец кредиторской задолженности (перевод долга по договору аренды земельного участка)		(124)

Операции с ООО «Северо-Дубровский карьер» и А. Н. Певневым не совершались.

Расходы на оплату труда генерального директора за 2017 год, включая взносы по социальному страхованию, составили 534 тыс. руб.

Средние расходы на оплату труда одного работника – 394 тыс. руб.

Каких-либо долгосрочных вознаграждений (по окончании трудовой деятельности, в виде опционов, акций и т.п.) управленческому персоналу в организации не предусмотрено.

10. Отчет о движении денежных средств.

В связи с тем, что получение денежных средств от дольщиков и направление их на цели строительства является основной деятельностью застройщика, эти денежные потоки отражаются в составе денежных потоков от текущих операций, несмотря на то, вложения в незавершенное строительство отражаются в составе капитальных вложений. Поэтому оплата процентов по долговым обязательствам и инвестиции в строительство ошибочно отражены в составе денежных потоков от инвестиционных операций в «Отчете о движении денежных средств» за 2016 год.

Кроме того ошибочно из поступлений по договорам участия в долевом строительстве не выделены отдельной строкой суммы, поступившие в счет вознаграждения застройщика. В «Отчете о движении денежных средств» за 2017 год ошибки исправлены ретроспективно следующим образом:

Наименование показателя	Код	За Январь – Декабрь 2016 г.	
		Отчет за 2016 год	Отчет за 2017 год
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	363	34 763
по договорам участия в долевом строительстве	4114	797 712	763 312
Платежи			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(703 433)	(716 759)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(12 968)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Платежи			
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(12 968)	-
инвестиции в строительство	4225	(13 326)	-

Генеральный директор

« 28 » марта 2018 года



А. Н. Певнев