

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2012 год.

Сведения об обществе :

Наименование: Открытое акционерное общество «160 Домостроительный комбинат» (ОАО «160 ДСК»)

ОАО «160 ДСК» (ИНН-5018035250) зарегистрировано Московской областной регистрационной палатой 6 ноября 1998 года Свидетельство №50:45:00473.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано Межрайонной инспекцией №2 по Московской обл. 03.12.2002г. (серия 50 №000937691).

Основной государственный регистрационный номер: 1025002042306

Юридический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Фактический адрес: 141076, Московская область г. Королев ул. Калининградская д.12

Филиалы и представительства отсутствуют.

С 01.03.07г. по договору передачи полномочий б/н. от 01.03.07г. исполнительным органом является ООО «ПИК-Развитие территорий», функции органа управления переданы управляющей компании ООО «ПИК-РТ» на основании Решения №9 от 01.03.07г. От лица общества действует без доверенности Андреенков Владимир Матвеевич, который является генеральным директором управляющей организации ООО «ПИК-РТ».

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет:

Ревизионная комиссия, созданная по Решению Единственного акционера Общества от 28.06.11г. в составе

Новиковой Г.А., Моисеева В.Н. и Грунского А.В.

Вознаграждений в адрес этих лиц Обществом не выплачивалось.

Основным видом деятельности является сдача нежилых помещений в аренду(код ОКВЭД-70.20.2).

Общество осуществляет свою деятельность с помощью лицензий:

- лицензия на право пользования недрами с целевым назначением и видами работ по добычи пресных вод для водоснабжения предприятий и его абонента от 12.05.11г серия МСК №03184 сроком до 01.06.2026г.

-лицензия на осуществление деятельности эксплуатации взрывоопасных производственных объектов от03.10.07г серия АВ №027488 сроком – бессрочно.

Основные экономические показатели за 2010-2012гг.

Наименование доходов и расходов	2012 год тыс.руб.	2011год тыс.руб.	2010 год тыс.руб.
Выручка от продаж (сдача в аренду)	122 690	164 508	186 140
Себестоимость от продаж	102 735	114 778	112 901
Прибыль от продаж	19 955	49 730	73 239
Прибыль до налогообложения	48 174	374 199	87 292
Прочие доходы	30 326	333 242	54 969

в т.ч. от продажи материалов	400	3 448	500
от продажи ОС	147	1 017	261
от ликвидации ОС	274	3 152	5
списание кред. задолж.	-	-	4
от реализ.имущ.прав	21 186		
проценты по займам	8 170	14 123	15 038
разница стоим.при вкладе УК		311 217	
от реализ .цен. бумаг		-	9 075
от реализ. права требования		-	29 818
прочие	149	285	268
Прочие расходы	2 107	8 773	40 916
в т.ч. от продажи материалов	400	3 442	354
от продажи ОС	16	215	173
от ликвидации ОС	547	3 615	8
списание дебит.задолж.		287	359
расходы не заниж. нал/базу	1055	1 040	853
от реализ .цен. бумаг		-	8 949
от реализ. права требования		-	29 818
Сторно % по диск.векселю		-	126
прочие	89	174	276
Чистая прибыль	40 192	368 565	74 887
Стоимость основных фондов	155 363	127 662	113 502
Чистые активы общества	709 693	809 501	440 935
Среднесписочная численность	57 чел	60 чел.	72 чел
Годовой фонд оплаты труда	18 216	18 731	20 674
Средняя заработная плата	26 632 руб.	26 015руб	23 928 руб.

Базовая прибыль на акцию в 2010 году составила 46,05 руб., в 2009 году 41,54 руб., в 2011 г.- 226,65 руб., в 2012 г.-24,71 руб. Разводненная прибыль на акцию не рассчитывается, так как у общества отсутствовали суммы возможного прироста базовой прибыли и средневзвешенного количества акций.

Средневзвешенное количество акций, находившихся в обращении в 2009 - 2012 гг., составляло 1 626 170 шт.

Бухгалтерская отчетность за 2012 год представлена по формам, рекомендованным приказом Минфина №66н от 02.07.10 г и приказом №124н от 05.10.11 г и сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества представлена в тыс. руб. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в системе компьютерного учета «1С: Бухгалтерия 8»

У Общества не было существенных ошибок, исправленных в отчетном году.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

При формировании учетной политики на 2012год учтены все изменения нормативного законодательства РФ.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2012 году, влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями, отражены ниже в соответствующих разделах пояснительной записки.

Основные средства

Первоначальная стоимость основных средств формируется по фактическим затратам.

Затраты, связанные с достройкой и дооборудованием, увеличивают первоначальную стоимость основных средств. Затраты, связанные с модернизацией и реконструкцией, увеличивают первоначальную стоимость основных средств, при условии улучшения ранее принятых нормативных показателей функционирования.

Списание затрат по ремонту и обслуживанию признаются как расходы в том периоде, в котором они понесены.

Амортизация основных средств начислялась линейным способом по нормам, исходя из принадлежности ОС к амортизационным группам в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г №1.Срок использования выбирается по нижней границе данной амортизационной группы. Не подлежит амортизации Земельный участок площадью 81271кв.м.

Объекты основных средств, которые выбыли или были ликвидированы, списываются с бухгалтерского баланса вместе с соответствующей накопленной амортизацией.

Основные средства стоимостью менее 40 000 рублей за единицу учитываются в составе МПЗ по отдельной номенклатурной группе «Материалы со сроком использования более 12мес. и стоимостью менее установленного лимита». В 2012г. приобретено таких активов на сумму 453т.р., списано 357т.р.

ОС, сданные в аренду и являющиеся основным источником дохода, ранее использовались при производстве продукции (работ и услуг). Эти основные средства планируются к сдаче в аренду до момента их ликвидации, в соответствии с планами рекультивации, реабилитации и застройки территории.

На 31.12.12г остаточная стоимость переданных в аренду ОС составляет 46730т.р.

В 2012году поступило ОС на сумму 33940т.р., в т.ч. введена в состав основных средств теплосеть нар. от центр. котельной до тепл.камеры 1310 на сумму 11007т.р. и произошло увеличение стоимости пяти кабельных линий путем их капитализации на сумму 20489т.р. Выбыло ОС при продаже и списании первоначальной стоимостью на сумму 16007т.р., накопл.амортиз. на сумму 15443т.р.

Начислено амортизации за 2012год- 5531т.р.

На основании приказа №34-ОС от17.12.12г. в соответствии с нормативными требованиями ПБУ для правильного и достоверного отражения стоимости основных средств на 31.12.12г. была проведена переоценка группы ОС по состоянию на 31.12.12г. ООО НПО «ЭКОЭНЕРГИЯ» по договору №С1.203.Д/11 от17.12.12г. Из отчета независимого оценщика следует, что стоимость основных средств изменилась менее чем

на 30%, т.е. уровень существенности, установленный в учетной политике организации, не превышен, поэтому результаты переоценки в бухгалтерском учете не отражены.

Расшифровка наличия и движения основных средств за 2012год представлена в пояснении №2 к бухгалтерскому балансу.

Нематериальные активы

Нематериальные активы в 2012 году не приобретались. Остаточная стоимость на конец периода нулевая.

Товарно-материальные запасы

Производственные запасы, используемые при оказании услуг, отражены в балансе по фактической стоимости, включая суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику, суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением МПЗ, таможенные и иные обязательные платежи, невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением МПЗ, затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, иные затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ, проценты по заемным средствам, если оплата процентов произведена до даты оприходования запасов.

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости, путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска. По состоянию на 01.01.12г на балансе числятся запасы на сумму 407т.р., в т.ч. расходы буд. периодов -5т.р.

За 2012г.: приобретено -3940т.р., списано -3607т.р. Остаток на конец года-740т.р., Расшифровка наличия и движения запасов за 2012год представлена в пояснении №4 к бухгалтерскому балансу.

Резерв под обесценение ТМЦ Обществом не создан, в связи с отсутствием условий для его создания.

Финансовые вложения (ПБУ 19/02).

Финансовые вложения отражаются на счете 58 в сумме фактических затрат на их приобретение.

На балансе общества по состоянию на 31.12.12г числится 531230т.р. долгосрочных финансовых вложений в виде вкладов в уставный капитал, а именно:

ООО «ДревПрофиль»	- 2827т.р.	доля участия 41,13%
ЗАО «160ДСК Стройконструкция -2»	-14353т.р.	доля участия 23,35%
ООО «ДСК-ПИК»	- 19т.р.	доля участия 19%
ООО «Механик 21век»	- 5т.р.	доля участия 55%
ЗАО «Подмосковье 160ДСК»	- 8409т.р.	доля участия 63%
ООО «ПрофЛес»	- 8250т.р.	доля участия 75%.
ООО «БУРАН»	-18600т.р.	доля участия 100%
ООО «БиК»	-47858т.р.	доля участия 100%

Компания «Рафенбург Индастриз Лимитед» -430908т.р. доля участия 67,25%

Краткосрочные вложения на 31.12.12г в виде предоставленных займов составляют 14000т.р.

Расшифровка наличия и движения финансовых вложений за 2012год представлена в пояснении №3 к бухгалтерскому балансу.

Инвентаризация финансовых вложений на конец года проведена, признаков обесценения не выявлено, резерв под обесценение по этой статье не создавался.

Денежные потоки (ПБУ 23/2011)

При составлении Отчета о движении денежных средств применяется Положение по ПБУ №23/2011, утвержденного Приказом Минфина №11н от 02.02.11г.

В связи с тем, что основным видом деятельности организации является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества, денежные потоки, связанные с поступлением арендных платежей по обычным видам деятельности, отображаются в группе «Платежи» по строке 4112.

При расчетах с контрагентами (поступлении денежных средств и оплате) суммы денежных потоков отображаются свернуто в разрезе контрагентов.

Кроме того, в Отчете о движении денежных средств отражаются свернуто суммы НДС, содержащиеся в денежных потоках:

- полученные в составе поступлений от покупателей и заказчиков;
- перечисленные поставщикам и подрядчикам;
- перечисленные в бюджет;
- возвращенные из бюджета.

Строка "НДС" в группе статей "Платежи - всего" указывается при условии, что в отчетном году сумма НДС, перечисленного поставщикам, подрядчикам и в бюджет, превышает сумму НДС, полученную от покупателей, заказчиков и из бюджета. При определении показателя данной строки могут учитываться также суммы НДС, уплаченные (полученные) в связи с инвестиционными и финансовыми операциями (пп. "б" п. 16, п. 12 ПБУ 23/2011, Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01).

При формировании платежей, связанных с оплатой труда, помимо сумм выплаченных непосредственно работникам, отражаются также суммы НДФЛ, которые организация в качестве агента перечислила в бюджет.

Операций в иностранной валюте не производилось.

Дебиторская задолженность составила на конец отчетного года 15397 тыс. рублей.

Основные дебиторы:

ОАО «ГК ПИК» - 875т.р. аренда.

ЗАО «Авангард»- 255т.р. аренда

ЗАО«Подмосковье 160ДСК» - 477т.р. аренда, услуги

ЗАО «160 ДСК Стройконструкция-2»- 707т.р. ком.услуги.

ООО «Гиперглобус» - 1251т.р. теплоэнергия

ОАО «Теплосеть» - 2287т.р. теплоэнергия

Резерв по сомнительным долгам по расчетам с контрагентами Обществом не создан в связи с отсутствием условий для его создания и в связи с несущественностью рисков.

Кредиторская задолженность составила на конец года 11497 тыс. рублей, в том числе: задолженность перед поставщиками -1520т.р., авансы получен.-4101т.р. задолженность по налогам и сборам - 4880 тыс. рублей, прочая -996т.р.

Основные кредиторы:

ООО «ПИК-РТ» - 900т.р. услуги

ООО «Еремиас Рус» - 1176т.р. получ. аванс

ООО «ПрофСервис» - 510т.р. получ. аванс

ООО «ТеплоКранИнвест» - 228т.р. за выполн.работу

ОАО «Теплосеть+ПроектстройИнвес -1550т.р. аванс по договору

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности приведена в пояснении № 5 к балансу за 2012г. Обороты указаны развернуто в разрезе контрагентов.

Обязательств по займу Общество не имеет.

Изменения оценочных значений (ПБУ 21/2008)

На 31.12.12г Обществом создан Резерв на предстоящую оплату отпусков работникам, включая суммы налогов, в размере 2606т.р. на основании проведенной инвентаризации и смете-расчету по состоянию на 31.12.12года. За 2012год списано за счет резерва начисление отпуска в сумме 1943т.р.

Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2012 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 18%;
- налог на имущество -2,2%
- земельный налог -1,5%

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составила 4496 тыс. рублей.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами составила 384 тыс. рублей.

Капитал (ПБУ 4/99)

Акционером общества является ОАО «Группа компаний ПИК» с долей 100%. Уставный капитал общества составляет 162 617 тыс. рублей и поделен на 1 626 170шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 руб. за 1штуку. Акции Общества полностью оплачены.

По решению единств.акционера от 28.06.2012г. выплачены дивиденды в сумме 140000т.р., в том числе от чистой прибыли 2011года- 68858т.р.
от чистой прибыли 2010года- 71142т.р.

Капитал Общества включает в себя также суммы добавочного и резервного капиталов. Резервный капитал Общества образован в соответствии с учредительными документами (5% уставного капитала) и решениями единственного акционера и полностью сформирован до достижения размера, установленного Уставом общества. Решение об отчислении от чистой прибыли за 2011 год в сумме 9678 тыс.руб. в резервный фонд было принято единственным акционером (Решением от28.06.2012года).

На 31.12.2012 г. резервный капитал Общества составляет 24393 тыс. рублей.

Оставшуюся часть прибыли в сумме 290029т.р. было принято решение не распределять и направить на развитие Общества.

Изменений в добавочном капитале за отчетный год не производилось. На отчетную дату добавочный капитал составляет 20145 тыс.рублей.

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 709693 тыс. руб. Уменьшение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой (809501 тыс. руб.) составило 99808 тыс. рублей или 12%. Чистые активы Общества на отчетную дату превышают его уставный капитал на 547 тыс. рублей.

За 2012год чистая прибыль составляет 40192т.р.

Доходы и расходы организации" ПБУ 10/99

Учитывая конкретную производственно-хозяйственную деятельность ОАО «160 ДСК» применяются следующие элементы учетной политики:

-выручка от реализации продукции работ и услуг) определяется по отгрузке.

-порядок признания доходов и расходов осуществляется по методу начисления.

В соответствии с учетной политикой управленческие расходы относятся на себестоимость по методу директ-костинг. Расшифровка прочих доходов и расходов показана в разделе экономических показателей организации.

Сведения о постоянных (отложенных) налоговых обязательствах (активах) (ПБУ 18/02).

В связи с разницей в отражении доходов и расходов для целей налогового и бухгалтерского учета сумма текущего налога на прибыль за 2012 год уменьшена по сравнению с условным расходом на сумму 1370т.р. Разница в оценке доходов и расходов на сумму 6848т.р.

В том числе:

1. постоянные налоговые обязательства по расходам, не уменьшающих налоговую базу на сумму – 1055т.р. (91.02счет).

2. постоянные налоговые активы по расходам, не включ. в БУ, но относящиеся на прибыль по НУ и доходам не включ. для налогообложения:

Стоимость зем.участка(в размере 30% от нал.базы 2011года) -8074т.р.

Начисление отпусков в течение года на затраты в НУ - 2276т.р.

3. отложенные налоговые активы и обязательства по амортизации О.С. -160т.р.

4. отложенное налоговое обяз-во по созданию резерва отпусков в БУ-2607т.р.

Информация по сегментам (ПБУ 12/2010).

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Королев Московская область.

Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008) и объем операций с ними в 2012году:

Перечень всех связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru--раздел Раскрытие информации—Списки Аффилированных лиц.

Объем операций со связанными сторонами в 2012г:

- ООО «ДревПрофиль». Участие в УК этого общества в размере 41,13%. Объем операций с данным лицом по коммун.. услугам на сумму 3774 тыс. руб.; кред. задолж.- 97т.р.

- ЗАО «160 ДСК СК-2». Участие в УК этого общества в размере 23,35%. Объем операций с данным лицом по аренде и коммунальным услугам на общую сумму 8368т.р. Дебиторская задолженность на 31.12.12-707т.р.

- ООО «ДСК - ПИК». Участие в УК этого общества в размере 19,0%. Операций с данным лицом нет;

- ООО «Механик 21 век». Участие в УК этого общества в размере 55,0%. Объем операций с данным лицом нет. Задолженность на 31.12.12г отсутствует.

- ЗАО «Подмосковье 160 ДСК». Участие в УК этого общества в размере 63,0%. Объем операций с данным лицом по аренде и коммун.услугам на сумму 13325т.р. Дебиторская задолженность на 31.12.12 -477т.р.

- ООО «ПрофЛес». Участие в УК этого общества в размере 75,0%. Объем операций с данным лицом по коммун. услугам на общую сумму 1447тыс. руб.; дебиторская задолженность на 31.12.12-218т.р..

- ООО «ГК ПИК» Единственный акционер Общества, взнос в уставный капитал составляет 162 617 тыс.руб. Задолженности нет. Объем операций с данным лицом по займам и аренде составляет 8791т.р., задолженность на 31.12.12г. за аренду -875т.р. По решению единств.акционера от 28.06.2012г.выплачены дивиденды в сумме 140000т.р.

- ООО «ПИК-РТ». - Управляющая организация Общества. Объем операций с данным лицом по получен. услугам на общую сумму 9900 тыс. руб.. Кред.задолженность 900т.р.

- ЗАО «ПИК-Регион» - Объем операций с данным лицом по займам составляет 1381т.р., задолженность по займу и процентам погашена.

- ОАО «480 КЖИ» - Объем операций с данным лицом по займу-14104т.р.р. Задолженность на 31.12.12г -14104т.р.

- ООО «БИК» Участие в УК этого общества в размере 100%. . Объем операций с данным лицом нет.

- ООО «БУРАН». Участие в УК этого общества в размере 100%. Объем операций с данным лицом нет.

Выплаты членам Совета директоров:

Решением №1/08 Единственного акционера от 06.06.08г. изменен Устав общества в части исключения Совета директоров на ОАО«160ДСК».

Условные факты хозяйственной деятельности и оценочные обязательства (ПБУ 8/2010).

В организации на отчетную дату не имеют место факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность. На отчетную дату ОАО «160ДСК» участвует в судебных разбирательствах по Делу № А41-17503/2012 о признании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2011г. незаключенным и взыскании в пользу ОАО "Теплосеть" 1000т.р. Рассмотрение в судах: 10-й Арбитражный апелляционный суд, Федеральный арбитражный суд Московского округа.

По состоянию на 31.12.12г на балансе числится выданное обеспечение в сумме 85952т.р. по договорам залога ЦБ №3934-ЗАЛ/3 и №4181/ЗАЛ-6 от20.02.09г, а также №5180/ЗАЛ-1 от18.09.09г с ОАО Сбербанк до выполнения обязательств, взятых ОАО «ГК ПИК» и ЗАО «ПИК-Регион». Предмет залога - акции ЗАО «Подмосковье 160ДСК» в количестве 5811шт.

Резервы под условные обязательства не создавались, так как по оценке руководства вероятность наступления неблагоприятных событий по условным обязательствам, имевшим место на 31.12.12г. оценивается как низкая.

Незавершенных на отчетную дату судебных разбирательств, разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

В организации между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности существенных событий не произошло.

Корректировка сравнительных данных.

Так как данные в балансе за 2012год по стр.1260 и 1520 за периоды, предшествующий отчетному, а именно по состоянию на 31.12.10г и 31.12.11г., несопоставимы с данными за отчетный период, то эти данные подлежали корректировке исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету. Учитывая то, что кредиторская задолженность по авансам полученным на 31.12.12г. была сформирована без учета НДС с этих авансов (письмо Минфина России от09.01.2013г.№07-02-18/01, данные по строкам 1260 и 1520 были скорректированы таким образом, как если бы они определялись по тем же правилам, что и показатели на отчетную дату - для обеспечения сопоставимости сравнительных показателей.

ОАО 160 ДСК по состоянию на 31.12.12 г отражает за балансом списанную в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов на сумму 4459 тыс. руб., а также Федеральное имущество на сумму 50 тыс.руб. Данное имущество числится с 1998г., как имущество, относящееся к объектам социально-бытовой сферы, остающееся в государственной собственности, и для которого действует в соответствии с действующим законодательством иной режим приватизации.

На балансе общества, как незавершенные капвложения, находится Котлоагрегат ДЕ 6/14 с рабочим проектом на сумму 1937т.р. В рамках реконструкции котельной планируется его ввод. Сроки пока не определены, так как эта работа требует большого количества согласований и разрешений, а также крупных финансовых вложений. А также числятся расходы 2012года на сумму 161т.р. – проект бурения скважины №1А по программе реконструкции водонасосной станции предприятия.

За 2012год была признана выручка по договору подряда №16/03-12 от19.03.12г, в результате произошло увеличение стоимости пяти кабельных линий путем их капитализации на сумму 20489т.р.

Расшифровка по движению незавершенных капитальных вложений за 2012год представлена в пояснении №2 к бухгалтерскому балансу.

Генеральный директор ООО «НИК-РТ»-
Управляющей организации ОАО «160ДСК»

Андреев В.М.

Главный бухгалтер

Мельчугова Г.В.



11 марта 2013г.