

Пояснительная записка
ОАО «Инвестиционно - строительная компания ЯНАО»
к годовой бухгалтерской отчетности за 2010 год.

Раздел I. Основные сведения об организации и ее собственниках

Раздел II. Раскрытие информации об учетной политике

Раздел III. Основные показатели деятельности

Раздел IV. Информация о доходах и расходах

Раздел V. Информация отражаемая в соответствии с ПБУ 18/02

Раздел VI. Информация об отдельных активах и обязательствах

Раздел VII. Сведения о предприятиях, которые признаются связанными сторонами

Раздел I. Основные сведения об организации и ее собственниках

- 1.1. Полное наименование: Открытое акционерное общество «Инвестиционно-строительная компания Ямало-Ненецкого автономного округа».
- 1.2. Юридический адрес: 629007, ЯНАО, г. Салехард, ул. Свердлова, дом 43, корпус А.
- 1.3. Дата государственной регистрации: 05 ноября 1998 года, основной государственный регистрационный номер №10228900509956.
- 1.4. Среднесписочная численность работающих за 2010 год составляет – 344 человека.
- 1.5. Уставный капитал компании составляет 239300 рублей.
Состав акционеров: Управление имущественных отношений Администрации г. Салехард - 90% уставного капитала, Бабийчук Михаил Владимирович - 10% уставного капитала. Доли в уставном капитале оплачены полностью.
Реестр акционеров с 01.06.2010г. ведет ЗАО «Новый регистратор».
- 1.6. ОАО «ИСК ЯНАО» не относится к субъектам малого предпринимательства, так как доля в уставном капитале других предприятий, не являющихся малыми, превышает 25 процентов.
- 1.8. Филиалы (обособленные подразделения) ОАО «ИСК ЯНАО»:
- Тобольский филиал ОАО «ИСК ЯНАО» (завод ЖБИ г. Тобольск)
 - Обособленное подразделение ОАО «ИСК ЯНАО» г. Химки Московской области
 - Тюменский филиал ОАО «ИСК ЯНАО»
- 1.7. ОАО «ИСК ЯНАО» подлежит обязательному ежегодному аудиту. Аудитором общества является ООО «Аудиторская компания «Экон 2000».

Раздел II. Раскрытие информации об учетной политике

- 2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована обществом исходя из действующих в Российской Федерации положений бухгалтерского учета и отчетности.
- 2.2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.
- 2.2.1. Бухгалтерский учет в компании ведется структурным подразделением – бухгалтерской службой, возглавляемой главным бухгалтером. Ведение бухгалтерского учета Тобольским филиалом ведется обособленно с последующей передачей сводных данных в головное предприятие для формирования консолидированной отчетности Обществом.
- 2.2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1, исходя из минимально возможного срока полезного использования.
- 2.2.3. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.
- 2.2.4. Общество применяет лимит стоимости основных средств для их учета в составе материально-производственных запасов не более 20000 руб., расходы списываются на затраты по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.
- 2.2.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.
- 2.2.6. При списании оценка материально-производственных запасов осуществляется способом средней стоимости.
- 2.2.7. ОАО «ИСК ЯНАО» не создавало резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежам.
- 2.2.8. Готовая продукция отражается в бухгалтерском учете по нормативной (плановой) производственной себестоимости с отдельным учетом отклонений от фактической себестоимости. Производится распределение отклонений фактической себестоимости выпуска готовой продукции от планово-учетной стоимости на отклонения, подлежащие списанию на изготовленную и реализованную продукцию и отклонения, подлежащие

отнесению к остаткам готовой продукции, не реализованной на конец месяца.

2.3. Учетная политика для целей налогового учета:

2.3.1. Общество определяет налоговую базу по НДС по мере отгрузки товаров, оказания услуг.

2.3.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Компания использует метод начисления.

2.3.3. В целях определения материальных расходов списание материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

2.3.4. Производится распределение отклонений фактической себестоимости выпуска готовой продукции от планово-учетной стоимости на:

отклонения, подлежащие списанию на изготовленную и реализованную продукцию и отклонения, подлежащие отнесению к остаткам готовой продукции, не реализованной на конец месяца. В качестве базы для распределения отклонений использовались объемы производства товарной продукции (ЖБИ, бетона и растворов) в кубических метрах.

2.3.5. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1, исходя из минимально возможного срока полезного использования

2.3.6. Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

2.3.7. Компания не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящих расходов и платежей.

2.3.8. Компания формирует регистры налогового учета с использованием компьютерных бухгалтерских программ «1С: Бухгалтерия», «Казна»

Раздел III. Основные показатели деятельности

3.1. Основной вид деятельности Общества – строительство (код 45.21.1).

Текущая деятельность в строительной сфере – осуществление функций заказчика-застройщика и генерального подрядчика (подрядчика). В 2010 году компания выполнила своими силами 19,6 процентов от общего объема строительного-монтажных работ.

Основные объекты строительства в отчетном периоде с объемами освоенных капитальных вложений:

Показатели	тыс.руб.
«Жилой дом в квартале №17 г.Салехард»	188 249
«Жилой дом в квартале №25 по ул.Мира г.Салехард»	41 020
«Жилой дом по ул.Республики (квартал 32)»	8 424
«Торговый центр по ул.Ленина в г.Салехарде»	37 853
«Административное здание в квартале 17»	3 727
«Жилой дом со встроенными офисными помещениями и подзем.гараж.г.Екатеринбург»	4 478

Указанные объекты строятся за счет заемных средств и привлеченных по договорам участия в долевом строительстве.

3.2. Промышленная деятельность (Завод ЖБИ г.Тобольск)

Анализ выпуска продукции показал, что по результатам деятельности за 2010г. по видам выпускаемой продукции по сравнению с 2009г. произошли следующие изменения:

Виды продукции	2009 год	2010 год	Процент выпуска к 2009 году
Производство железобетонных изделий, м3	9 112,47	9 173,44	100,67
Производство товарного бетона, м3	4 709,45	2 615,1	55,5
Производство фундаментных блоков стеновых, м3	679,57	1 189,52	175,04
Производство керамзитобетонных блоков, м3	2 406,01	546,7	22,7
ВСЕГО	16 907,50	13 524,76	80%

по сравнению с 2009 г.

- выпуск сборного железобетона увеличился на 0,67%;
- выпуск товарного бетона уменьшился на 44,5%;
- выпуск ФБС увеличился на 75,04%;
- выпуск КББ уменьшился на 77,3%

В целом, по выпущенной продукции в 2010г. выпуск уменьшился на 20%. Произведено продукции на сумму 103 110,2 тыс.руб., выручка от реализации составляет 58 284,7 тыс.руб. Для увеличения объема выпуска продукции, улучшения и ускорения технологического процесса были произведены на заводе ЖБИ г.Тобольск следующие мероприятия:

- закуплены металлоформы плит дорожных, что дает возможность выпускать в 2 раза больше данного вида продукции, металлоформы для выпуска продукции по системе КУБ 2,5 – это позволяет увеличить производственные мощности на 41,9%;
- введен в эксплуатацию растворо-бетонный узел, мощности которого позволяют выпускать до 100 м3 товарного бетона в сутки.

Для модернизации завода, с целью повышения эффективности производственных процессов в 2010 г. проведено техническое перевооружение завода, произведен монтаж 15 газовых теплогенераторов на пропарочные камеры, которые обеспечивают тепловую обработку продукции.

3.3.Прочая деятельность

В течение 2010г. проектно-конструкторским бюро была откорректирована проектная документация на строительство об.«Торговый центр по ул.Ленина в г.Салехарде», наружных сетей об.«Жилой дом в квартале №17 г.Салехард», выполнялись проектные работы по разделам об.«Жилой дом по ул.Республики (квартал 32)». Отделом межевания объектов землеустройства и геодезии было выполнено работ по 128 договорам, на сумму 3 012,4 тыс.руб. (без НДС).

3.4.По деятельности заказчика-застройщика - динамика объема освоенных и переданных «Инвестору» капитальных вложений за период 2008-2010 годы, характеризуется следующими показателями:

Год	Освоено тыс. руб.	Отклонение к предыдущему году	Передано инвестору тыс. руб.	Отклонение к предыдущему году
2008	170 790	-1 769 942	1 907 192	-312 808
2009	176 955	6 165	1 458 733	-448 459
2010	111 001	-65 954	478 986	-979 747

Целевое финансирование капитальных вложений за счет средств окружного и местного бюджетов в 2010году составило 98 956,1 тысяч рублей.

3.5. Социальные показатели.

	Показатель	2009	2010	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, человек	396	344	-52
2	Затраты на оплату труда, руб	102 205 684	104 310 481	+2 104 797
3	Среднемесячная зарплата, руб	21 507	25 269	+3 762
4	Сумма нач.страх.взносов,руб	23 320 363	23 013 384	+306 979

В компании на конец отчетного периода преобладает два возрастных ценза: средний возраст от 40 до 60 лет (до 40 лет 46,5%, от 40-60 лет 53,5%).

В течение отчетного года без отрыва от производства прошли повышение квалификации – 26 человек, израсходовано 384,7 тыс.руб.

Раздел IV. Информация о доходах и расходах

Показатели	2009г.	2010г.	отк. +/-
- Объем выполненных работ составил, тыс.руб.	274583	322897	+48314
- Затраты на пр-во выполненных объемов, тыс.руб.	(336639)	(336815)	+176
- Прибыль (убыток от выполненных объемов), тыс.руб.	(62056)	(13918)	-48138
Проценты к получению (осн.доля от размещ.депозитов), тыс.руб.	9390	2996	-6394
- Проценты по кредитам, тыс.руб.	(27397)	(34333)	+6936
в т.ч.:			
% включаемые в расходы для целей налогообложения, тыс.руб.	(27198)	(32617)	+5419
% не учитываемые при налогообложении, тыс.руб.	(199)	(1716)	+1517
Прочие доходы, тыс.руб.	139564	173292	+33728
- Прочие расходы, тыс.руб.	(126431)	(164087)	+37656
Балансовая прибыль (убыток), тыс.руб.	(66930)	(36050)	-30880

Выручка по видам деятельности:

№ п/п	Показатели	2009г.	2010г.	% от общей выручки
1	Выполнение строительно-монтажных работ, тыс.руб.	174 367	194 228	60,2
2	Услуги застройщика, тыс.руб.	18 561	15 264	4,8
3	Услуги застройщика по реализации инвестиционного проекта, тыс.руб.	-	35 782	11,1
4	Производство продукции завода ЖБИ, тыс.руб.	56 988	58 285	18,1
5	Услуги гостиницы «Сибирь», тыс.руб.	1 547	1 616	0,5
6	Услуги общежития, тыс.руб	1 608	1 903	0,6
7	Услуги межевания и землеустройства (геодезии), тыс.руб	3 334	3 012	0,93
8	Услуги СВХ, тыс.руб	1 733	1 259	0,39
9	Управление эксплуатацией жилого фонда, тыс.руб	8 633	1 445	0,45
10	Прочие услуги (погрузочно-разгрузочные работы на причале, аренда зданий, помещений, транспорт. средств), тыс.руб	7 812	10 103	2,93
	Всего по ОАО «ИСК ЯНАО»	274 583	322 897	100,00

Структура затрат на производство и реализацию продукции за 2010 год выглядит следующим образом:

Показатели	Сумма, тыс.руб.	% от общих затрат
Материальные затраты	183 099	54,4
в том числе		
- строительные материалы	17 178	5,1
- сырье и материалы на продукцию ЖБИ	24 592	7,3
- электроэнергия	5 932	1,8
- теплоснабжение	8 078	2,4
- водоснабжение, канализация	2 216	0,7
- строительно-монтажные работы по субподрядным организациям	120 093	35,6
- прочие	5 010	1,5
Оплата труда	94 166	28,0
Отчисления на страховые взносы	19 859	5,9
Амортизация	13 123	3,8
Прочие	26 568	7,9
Итого	336 815	100

Прочие доходы (расходы) за 2010г.

Показатели	Доходы (тыс.руб.)	Расходы (тыс.руб.)
Реализация основных средств, недвижимости	44 200	18 324
Реализация материалов	109 183	108 805
Штрафы, судебные расходы, госпошлины	117	1 583
Доходы, расходы от списания дебиторской, кредиторской задолженности	1 220	283
Прочие (в т.ч.не учитываемые в целях налогообложения)	18 572	36 808
Итого	173 292	165 803

Финансовый результат (убыток) полученный в 2010г. уменьшился по сравнению с 2009г. на 30 880 тыс.руб. – это связано с получением выручки от реализации инвестиционного проекта по объекту «5-ти этажный жилой дом в мкр.№3 г.Лабытнанги» и реализации недвижимости, значительно увеличилась выручка от выполнения строительно - монтажных работ.

Раздел V. Информация отражаемая в соответствии с ПБУ 18/02
Отложенные налоговые активы, обязательства, постоянные налоговые
обязательства(активы), текущий налог на прибыль, отраженные по строкам
141,142,150,200 отчета о прибылях и убытках за 2010г.

Наименование	Показатели бухгалтерского учета (сумма)	Постоянные разницы (сумма)	Временные различия		Показатели налогового учета
			Вычитаемые (сумма)	Налогооблагаемые (сумма)	
1	2	3	4	5	6=2+3+4-5
Доходы	499 184 431,87				
Расходы	535 234 688,46				
					Налоговая база
ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК)	-36 050 256,59	31 907 533,42	29 418 629,85	16 325 150,80	8 950 755,88
Ставка налога	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
		Постоянное налоговое обязательство Сч 99.1	Отложенный налоговый актив Сч 09	Отложенное налоговое обязательство Сч 77	Текущий налог на прибыль
Условный расход(доход)	- 7 210 051,32	6 381 506,68	5 883 725,97	3 265 030,16	1 790 151,18

- «Отложенный налоговый актив» 5 884 тыс. руб. - суммы по квартирам, безвозмездно полученным и убытки по обслуживающим производствам: общежитие, гостиница «Сибирь».

- «Отложенное налоговое обязательство» 3 265 тыс. рублей – включаются в налогооблагаемую базу косвенные расходы за 4 квартал 2010г по незавершенному производству объекты: «Жилой дом в квартале №25 по ул.Мира г.Салехард», «Жилой дом по ул.Республики (квартал 32)», «Торговый центр по ул.Ленина в г.Салехарде».

- «Постоянное налоговое обязательство» 6 382 тыс.рублей расходы не учитываемые в целях налогообложения.

- «Текущий налог на прибыль» к уплате за 2010г. начислен в сумме 1 790 тыс.рублей
Чистый убыток за 2010 год составляет 35 221 тыс. рублей.

Раздел VI. Информация об отдельных активах и обязательствах

Актив баланса (основные строки), тыс.руб.:

Показатели	на 01.01.2010г.	на 31.12.2010г.	откл+-
по стр.120 «основные средства»	158 972	175 622	+ 16 650
по стр.130 «незавершенное строительство»	3 329 913	3 048 033	- 281 880
в т.ч. объекты долевого строительства	333 525	402 360	+ 68 835
по стр.211 «сырье и материалы»	71 082	93 467	+ 22 385
по стр.214 «готовая продукция и товары»	32 214	17 165	- 15 049
по стр.240 «дебиторская задолженность»	505 998	634 840	+ 128 842
в т.ч. задолженность дольчиков	182 330	203 501	+ 21 171
задолженность покупателей и заказч.	28 267	90 057	+ 61 790
по стр.250 «краткосрочные фин.вложения»	55 945	5 945	- 50 000

Пассив баланса (основные строки), тыс.руб.:

Показатели	на 01.01.2010г.	на 31.12.2010г.	откл+-
по стр.470 «нераспред. прибыль (непокрытые убытки)»	30 520	(1 762)	- 28 758
по стр.610 «заёмные средства, кредиты»	387 330	427 276	+39 946
по стр.621 «поставщики, подрядчики»	79 007	158 342	+79 335
по стр.622 «задолж.по заработной плате»	8 085	3 018	- 5 067
по стр.623 «задолж. гос. внебюдж. фонд.»	7 297	778	- 6 519
по стр.624 «задолж. перед бюджетом»	24 123	28 817	+ 4 694
по стр.625 «прочие кредиторы»	157 879	189 091	+ 31 212
по стр.640 «доходы будущих периодов»	8 065	32 142	+ 24 077
по стр.660 «целевое финансирование»	3 667 233	3 409 361	+257 872
в т.ч. целев. финансир. по долев. участию	435 203	561 830	+126 627

Сравнивая данные на начало года и на 31.12.2010 г., мы видим, что:

- Остаточная стоимость основных средств увеличилась

Содержание	Всего (тыс.руб.)
Наличие ОС на начало года:	228 492
Начисленная амортизация:	69 520
Остаточная стоимость ОС на начало года:	158 972
Увеличение полной учетной стоимости ОС за год:	62 676
Уменьшение полной учетной стоимости ОС за год:	33 333
В том числе	838
Списано	
Реализовано	32 495
Наличие ОС на конец года	257 835
Начисленная амортизация	82 213
Остаточная стоимость на конец периода:	175 622

Наиболее крупные поступления и выбытие основных средств за 2010год:

Содержание	Поступления (тыс.руб.)	Выбытие (балансовая ст-ть тыс.руб.)
Квартиры по ул. Первомайской дом 41 г.Лабытнанги	44 463	15 353
Наружные сети тепло-водоснабжения, водоотведения	3 370	
Сеть газоснабжения.Газопровод-отвод 3 ед.(протяж.1164 м,708.5м, 13.6м.)	4 334	
Автобетоносмесители 2шт.	2 600	
Растворо-бетонный узел (РБУ)	5 241	
Металофоры, виброплощадка, бетономешалка и др.	5 233	
Квартиры г. Салехард ул. Арктическая 4, ул. Совхозная 15а		6 726

Система Янтарь-2С		498
Арматурн.цех,Склады, пристрой к гаражу, Гараж, Ж/Д пути завода ЖБИ		8 598
Автотранспорт 3 ед.		951
Гараж по ул.Гаврюшина		216
СПИСАНИЕ		838

- Стоимость незавершенного строительства уменьшилась на 281 880 тыс. руб. При этом, по объектам капитального строительства (окружной бюджет) принято выполнение в сумме 111 001 тыс.руб., переданы инвесторам объекты капитального вложения на сумму 478 986 тыс.руб.

- Увеличились запасы материалов и сырья. Остатки ТМЦ составили 93 467 тыс.руб. За 2010 год приобретено ресурсов на сумму 242 361 тыс.руб., использовано на объекты строительства в 121 537 тыс.руб. В течение 2010 года проводилась постоянная работа по снижению затрат по доставке материалов на объекты. Остатки готовой продукции на складах и товаров для перепродажи на 01.01.11г. составили 17,165 тыс.руб., из которых 4 875 тыс.руб. - недвижимость для продажи и 12 290 тыс.руб. готовая продукция завода ЖБИ г.Тобольска.

- Дебиторская задолженность увеличилась по строке 241 «покупатели и заказчики» на 61 790 тыс.руб., в основной доле - за счет не оплаченных работ, выполненных по строительству объекта «Ж/Д в квартале №25 по ул.Мира», что составляет 32 010 тыс.руб., и расчетов, связанных с реализацией инвестиционного проекта строительства объекта «5-ти этажный жилой дом в мкр.№3 г.Лабытнанги», что составляет 16 033 тыс.руб.

- Уменьшились показатели по строке 250 «краткосрочные финансовые вложения» в связи с возвратом депозитов со счетов банков.

- Увеличились убытки прошлых лет, т.к. по итогам работы за 12 месяцев 2010г. сформирован убыток.

- Для организации производственной деятельности привлекались кредитные ресурсы. Расшифровка полученных кредитов:

Наименование банка	Вид кредита	Сумма кредита по договору	Остаток задолженности по кредиту на 01.01.11г. (рубли)	Дата получения, номер договора
Некоммерческая организация "Региональный Фонд развития Ямала" г.Салехард	финансирование проекта ипотечного жилищного кредитования	150 000 000,00	76 158 571,78	02.10.2006 №8-ЮЗ от 19.06.2006
Некоммерческая организация "Региональный Фонд развития Ямала" г.Салехард	финансирование проекта ипотечного жилищного кредитования	100 000 000,00	47 100 435,82	01.06.2007 №5-ЮЗ от 02.04.2007
"Запсибкомбанк" ОАО г.Тюмень	пополнение оборотных средств	180 000 000,00	180 000 000,00	07.06.2010 № 1816533/10Л
"Запсибкомбанк" ОАО г.Тюмень	пополнение оборотных средств	120 000 000,00	113 521 313,85	22.07.2010 №1823708/10Л
Департамент финансов администрации г.Салехард			10 496 388,51	29.12.2000 №2
ИТОГО			427 276 709,96	

- Сумма кредиторской задолженности Компании по состоянию на 31.12.10г. составила

380 046 тыс.руб., в том числе по авансам полученным 173 714 тыс.руб..

- За истекший год по Компании произведено начисление налогов, сборов и страховых взносов на сумму 72 646 тыс. руб., в том числе отчисления от фонда оплаты труда (НДФЛ, страховые взносы) 37 980 тыс.руб., уплачено – всего 74 471 тыс.руб. , в том числе во внебюджетные фонды 26 301 тыс.руб. Задолженность в бюджет по состоянию на 01.01.11г. составляет 28 817 тыс.руб., во внебюджетные фонды 778 тыс.руб.

- Обязательства по целевому финансированию увеличились за счет:

- денежных средств по договорам долевого участия в строительстве в сумме 367 074 тыс.руб.

- денежных средств окружного бюджета в сумме 98 956 тыс.руб., списано целевое финансирование капитальных вложений окружного бюджета при вводе объектов в эксплуатацию на сумму 478 985 тыс.руб., введен в эксплуатацию объект с участием долевого финансирования в сумме 244 917 тыс.руб.

- Сведения о собственном капитале ОАО «ИСК ЯНАО»

№	Показатель	На 31.12.2009года	На 31.12.2010года	Изменения
1	Сумма чистых активов, тыс.	43 261	35 056	-8 205
2	Уставный капитал, тыс. руб.	239 300	239 300	
3	Резервный фонд, тыс. руб.	35 895	35 895	

Раздел VII. Сведения о предприятиях, которые признаются связанными сторонами

Перечень организаций по операциям, проводимым между ОАО «ИСК ЯНАО» и связанной стороной за 2010г.:

ООО «БМР и К» - «Продажи» - оказание услуг по предоставлению в аренду имущества составляет 1 146,4 тыс. руб. (с учетом НДС).

«Покупка» - оказание услуг по обработке грузов и транспортных услуг – 6 061,6 тыс. руб (с учетом НДС).

ООО «ИСК - СЕРВИС» - «Продажи» - оказание услуг по аренде транспортных средств, аренде оборудования и инвентаря – 2 303,1 тыс. руб. (с учетом НДС).

«Покупка» - изготовление и поставка бетона, услуги транспорта – 21 787,6 тыс. руб.(с учетом НДС).

ООО «ИСК - ПРОЕКТ» - «Продажи» - оказание услуг по аренде оборудования и инвентаря, аренде нежилых помещений – 15 918,6 тыс. руб.(с учетом НДС).

«Покупка» - выполнение подрядных работ – нет.

ООО «ИСК - КАСКАД» - «Продажи» - нет. «Покупка» - организация питания – 282,8 тыс.руб.

ООО УК «Уютный дом» - «Продажи» - 351,4 тыс. рублей (с учетом НДС).

«Покупка» - 1 341,7 тыс. рублей (с учетом НДС).

Генеральный директор
ОАО «ИСК ЯНАО»

М.В.Бабийчук

Главный бухгалтер
ОАО «ИСК ЯНАО»

