

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2011 ГОД

Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ДС Эксплуатация», далее «Общество», в соответствии с Уставом осуществляет следующие виды деятельности:

- Строительство и эксплуатация, управление эксплуатацией объектов недвижимости (жилого и нежилого фонда);
- Эксплуатация гаражей, стоянок, автотранспортных средств, велосипедов и т.п. Чистка и уборка производственных и жилых помещений, оборудования и транспортных средств;

Уставной капитал Общества составляет 134 314 000.00 (Сто тридцать четыре миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2011 г. составила 1248 человек (31 декабря 2010г. -1010 человека).

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации – серия 77 № 001237282, выданное Инспекцией ФНС России №34 по г. Москве.

Общество зарегистрировано по адресу:

Российская Федерация, 123182, г. Москва, ул. Маршала Василевского, д. 13.
Корп. 3

Органами управления общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор Общества.

Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

1.Основа состояния

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного министерством финансов Российской Федерации.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Долгосрочных активов и обязательств у Общества на 31.12.2011 года нет.

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе Общества по состоянию на 31.12.2011 года отсутствуют.

4. Основные средства

В составе основных средств отражаются здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по:

- Полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса;
- Объектам стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, которые в соответствии с принятой учетной политикой Общества списываются на производство по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в Отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

На начало 2011 г. в составе основных средств отражено оборудование со сроком полезного использования более 12 месяцев общей первоначальной стоимостью 25 500 тыс. руб. В течении 2011 г. было приобретено основных средств на сумму 9 364 тыс.руб без НДС. По состоянию на 31.12.2011 г. общая первоначальная стоимость основных средств в ООО «ДС Эксплуатации» составляет 34 864 тыс. руб.

5. Финансовые вложения

Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений при выполнении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями;
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов, либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью).

В составе финансовых вложений учитываются инвестиции в дочерние, зависимые и другие организации, долговые ценные бумаги (облигации), векселя, предоставленные займы и пр.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом суммовых разниц, возникающих до принятия активов к учету в качестве финансовых вложений.

6. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ), включая затраты по их доставке до места использования, если они не включены в цену МПЗ, установленную договором.

Оценка материально-производственных запасов и расчет фактической себестоимости, отпущенных в производство МПЗ, определяется по средней себестоимости.

7. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим периодам, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов». В целях обеспечения принципа соответствия доходов и расходов данные затраты

подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором получаются доходы на основании отдельного приказа руководителя.

8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков в бухгалтерском учете отражается в разрезе Контрагентов и договоров.

9. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества отражен в сумме номинальной стоимости долей его участников. Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в Уставе Общества.

10. Кредиты и займы полученные

В 2011 году Общество получило денежные средства от ЗАО «Дон-Строй Инвест» по договору займа №ДСИ/ДСЭ/1 от 03.03.2011. в размере 180 029 660,57руб. Задолженность Общества перед ЗАО «Дон-Строй Инвест» на 31.12.2011 с учетом начисленных процентов составляет 69 494 819,57 руб.

11. Признание доходов

В целях исчисления налога на прибыль доходы учитываются по методу начисления и признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- выручка от оказания услуг технического обслуживания жилых и нежилых помещений, содержания, благоустройства, озеленения и уборкам жилого многоквартирного дома с нежилыми помещениями, подземными гаражами и прилегающей территорией;

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающие из договора или подтвержденное иным способом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;

- право собственности (владения, пользования, распоряжения) перешло от организации к покупателю (заказчику), или работа принята, услуга оказана;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Прочими доходами признаются поступления, от продажи основных средств, товарно-материальных ценностей, и иных активов, а также, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы кредиторской и депонентной задолженности, по которым истек срок исковой давности.

12. Изменения в учетной политике

В отчетном году в учетную политику Общества по сравнению с 2010 годом не были внесены существенные изменения.

Раскрытие существенных показателей.

1. Уставный капитал Общества

По состоянию на 31 декабря 2011 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 134 314 тыс. рублей.

2. Обеспечения выданные

Согласно договорам поручительства, заключенных с ОАО Банк ВТБ в 2008-2010гг., Общество является поручителем по кредитным соглашениям, заключенным между компаниями, являющимися для Общества связанными сторонами и ОАО Банк ВТБ. Общая сумма обеспечений выданных на 31.12.2011г. составляет 80 799 875 тыс.руб.:

Банк	Заемщик	Номер договора	Сумма
	ООО "Воробьевы Горы"	1377	1 719 702 206,03
		1653	393 759 653,42
		1676	121 880 160,01
		1842	2 077 441 189,84
		1881	1 761 020 117,26
		2181	6 132 816 211,31
		2278	11 592 597 956,17
	ООО "ДКС"	1959	1 764 581 435,89
		2245	3 958 972 957,88

	ООО "ДС-Монолит"	2362	17 859 847 366,48
	ООО "МегаСтрой"	1786	14 169 637 755,74
	ООО "Сэйрон"	1516	1 772 621 722,58
	ООО "Эста Сервис"	1649	933 298 932,50
		1682	36 748 532,58
		1685	178 355 939,43
		1719	214 136 910,27
		1737	197 067 164,67
		1750	2 253 130 343,37
		1765	393 419 190,09
		1841	2 953 548 313,49
		1927	466 260 454,72
		1958	1 381 854 452,05
		2016	2 296 775 082,85
ОАО Банк ВТБ	ООО Белеран	2185	6 170 401 290,19

3. Налоги

Прибыль(убыток) до налогообложения, отраженная по строке 2300(за отчетный период) отчета о прибылях и убытках(Форма №2) меньше на 2 817 тыс. руб чем сумма , отраженная по строке 120 Лист 02 Расчет налога на прибыль организации за 2011г., поскольку на 2 817тыс. руб составляют расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль, из них:

- офисные расходы, не связанные с получением доходов - 454 тыс.руб.
- штрафы и пени по решению суда, госпошлины - 2 213 тыс. руб.
- материальная помощь сотрудникам – 150 тыс. руб.

4. Связанные стороны

В 2011году Общество реализовывало коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию жилых и нежилых помещений в адрес связанных сторон. Общие обороты и сальдо по всем связанным сторонам на 31.12.2011г. составили:

Контрагент	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
62						
Воробьевы Горы ООО	125 037,82		933 310,05	983 647,32	74 700,55	
дог №01/11 от 25.11.2010 (отпуск воды)	125 037,82		933 310,05	983 647,32	74 700,55	
Дон-Спорт, ООО	1 704 234,97		10 340 176,40	9 653 259,11	2 391 152,26	
гараж(Зачат.5)	11 640,00			11 640,00		
дог. №2 от 01.06.11г.			191 631,86	164 255,88	27 375,98	
дог. №4 от 01.06.11г.			799 303,68	570 931,20	228 372,48	
дог. №5 от 01.06.11г.			3 352 172,80	2 780 412,00	571 760,80	
офис ТО (Авиц.79)	399 600,00			399 600,00		
офис ТО(Авиц.79/1)	501 485,60		3 037 485,06	2 773 888,28	765 082,38	
офис ТО(Бирюз.32)	305 856,00			216 138,24	89 717,76	
офис ТО(Зачат.5)	374 774,40		2 201 081,53	2 167 108,34	408 747,59	
офис электроэнергия (Авиц.79/1)	110 878,97		745 904,86	560 581,22	296 202,61	
электроэнергияТО (Авиц.79)			12 596,61	8 703,95	3 892,66	
Дон-Строй Инвест, ЗАО			11 729 791,99	11 729 791,99		
дог №б/н от 01.02.2011 (вет.ф. Шеногина, д.1)			1 600 000,00	1 600 000,00		
доп.согл.№2 от 31.12.2010г. к дог №б/н от 11.11.2010г. (Тепличный пер. д.4)			960 000,00	960 000,00		
доп.согл №2 от 31.12.2010 к дог №б/н от 22.11.2010 (вет.ф. Б.Ватин пер., д.4)			3 951 066,00	3 951 066,00		
коммуналка Тепличный 4			360 484,94	360 484,94		
офис ТО Авиационная 79			3 958 241,05	3 958 241,05		
офис ТО Зачатьеский пер.			900 000,00	900 000,00		
Дон-Строй, ЗАО	48 051,00		13 578,32	61 629,32		
офис ТО	48 051,00		13 578,32	61 629,32		
ДС-Связь, ООО			120 000,00	110 000,00	10 000,00	
дог от 11.01.2011г. (Вас.13/3)			120 000,00	110 000,00	10 000,00	
Зеленая Линия, ООО			1 080 000,00	990 000,00	90 000,00	
доп.согл.№2 от 31.12.2010г. к дог. от 17.11.2010 (Ветх.Ф. ул.Зорге, д.30А			1 080 000,00	990 000,00	90 000,00	
КапиталКомплект, ООО			2 083 879,50	1 933 879,50	150 000,00	
доп.согл №2 от 31.12.2010г. к дог от 22.11.2010			2 083 879,50	1 933 879,50	150 000,00	
РосЕвроИнвест, ООО	720 804,16		6 458 266,87	5 833 383,85	1 345 687,18	
офис ТО	720 804,16		4 358 266,87	3 833 383,85	1 245 687,18	
офис ТО3-я Хорошевская			2 100 000,00	2 000 000,00	100 000,00	
СК Донстрой, ЗАО	5 268 282,76		61 638 021,10	63 434 833,41	3 471 470,45	

Дог. от 01.08.11г. гараж		1 965 450,00	1 882 358,54	83 091,46	
доп.согл.№2 от 31.12.2010г. к дог.от 11.11.2010 (Ветх.фонд - М.Вершинина, д.8,к.2)		1 000 254,36	775 254,36	225 000,00	
доп.согл.№2 от 31.12.2010г. к дог.от 25.11.2010 (Ветх.фонд - Погодинская, д.2/3, стр.1,2,3,4		510 000,00	510 000,00		
офис ТО Мосфильм	1 533 229,31	26 002 799,04	25 552 628,43	1 983 399,92	
офис ТО(дог.от01.08.2010)	1 188 831,39	14 993 418,87	16 182 250,26		
ХВС,ГВС,водоот.,т епло	434 083,06	4 214 901,79	4 331 358,36	317 626,49	
электроэнергия	2 112 139,00	12 951 197,04	14 200 983,46	862 352,58	
От ДОНСТРОЙ ООО	336 634,03		336 634,03		
Офис	336 634,03		336 634,03		
Танкалпром ПП ООО		1 950 000,00	1 800 000,00	150 000,00	
доп.согл№2 от 31.12.2010г. к дог от 24.11.2010, (Ветх.Ф.,Ср.Тишинский пер,д.5, стр.1)		975 000,00	825 000,00	150 000,00	
доп.согл№2 от 31.12.2010г. к дог от 24.11.2010, (Ветх.Ф.,Ср.Тишинский пер,д.5,7,5-7,7/9)		975 000,00	975 000,00		
Эста.Сервис ООО	17 846 176,69	26 296 412,16	41 332 568,09	2 810 022,76	
гараж (Чап.3)	889 500,00	1 779 000,00	2 520 250,00	148 250,00	
офис ТО (Мосф.70)	301 828,99	4 059 445,58	4 381 274,55		
офис ТО (Чап.3)	4 701 775,00	3 336 840,00	7 204 405,00	834 210,00	
Фитнес центр (Мосфильм)		1 500 000,00	963 180,15	536 819,85	
Фитнес центр (Чапаевский)		2 700 000,00	2 700 000,00		
ХВС,водоот.тепло (Чап.3)	1 201 410,11	3 288 094,71	3 928 164,37	561 340,45	
ХВС,ГВС,водоот.,т епло (Мосф.70)	512 690,11	4 413 381,22	4 407 802,69	518 268,64	
электроэнергия (Чап.3)	10 238 972,48	5 219 650,67	15 247 489,33	211 133,82	
ИТОГО	26 049 221,43	122 045 246,39	138 199 624,62	10 495 033,20	

В 2011 году Общество не выдавало займы связанным сторонам.

В 2011 году Общество получило денежные средства от ЗАО «Дон-Строй Инвест» по договору займа №ДСИ/ДСЭ/1 от 03.03.201. в размере 180 029 660,57руб.

В 2011 году Общество принимало услуги и работы от связанных сторон. Соответственно обороты и сальдо на 31.12.2011г. составили:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагент Договор № 60-0115						
Арус-Сталл, ООО		883 148,40	14 088 146,83	14 329 999,63		1 125 001,20
№ 10/09 от 15.12.2008 ТО Зачатьевский д.5, Молочный д.2		88 312,20	1 059 734,40	971 423,20		1,00
№ 10/10 от 11.01.2011 ТО Казарменный пер.3			1 330 190,40	1 572 043,20		241 852,80
№ 2/09 от 15.12.2008 ТО Авиационная д.79			4 565 715,00	4 565 715,00		
№ 3/09 от 15.12.2008 ТО Смоленский д.17		26 491,00	317 892,00	291 401,00		
№ 4/09 от 15.12.2008 ТО Расплетина д.14		64 770,20	777 242,40	712 472,20		
№ 5/09 от 15.12.2008 ТО Бирюзова д.32		83 898,00	1 090 674,00	1 006 776,00		
№ 6/09 от 15.12.2008 ТО Соколовского д.10		61 832,00	741 984,00	1 563 299,40		883 147,40
№ 7/09 от 15.12.2008 ТО Новикова д.12		35 329,20	1 307 097,80	1 271 768,60		
№ 8/09 от 15.12.2008 ТО Василевского д.13			647 702,00	647 702,00		
№ 9/09 от 15.12.2008 ТО Филипповский д.8		48 568,80	582 825,60	534 256,80		
№ ЛА 06/20/11 от 20.06.2011 Авиационная д.79			265 518,73	265 518,73		
№ ЛА 09/11 от 17.11.2009 ТО Авиационная д.79		415 065,00	415 065,00			
дог.№Б 06/12/10 от 06.02.11 Бирюз.32			6 729,19	6 729,19		
дог.№Б 06/12/10-1 от 06.02.11 Бирюз.32			8 538,85	8 538,85		
дог.№Б-0601-11 от 01.06.11 Бирюз.32			263 132,94	263 132,94		
дог.№ЛА 06/12/10 от 06.02.11 Авиаци.79			69 010,83	69 010,83		
дог.№ЛА 06/12/10-1 от 06.02.11 Авиаци.79			114 186,02	114 186,02		
дог.№ЛА 06/12/10-2 от 06.02.11 Авиаци.79			42 694,28	42 694,28		
дог.№ЛВ 06/12/10 от 06.02.11 Васил.13			12 316,23	12 316,23		
дог.№ЛО 06/12/10 от 06.02.11 Зачат.5			34 155,44	34 155,44		
дог.№ЛО 06/12/10-1 от 06.02.11 Молоч.пер.дом2			17 077,72	17 077,72		
Счет №135 от 11.11.2010г.(Фил.8)			359 782,00	359 782,00		
ТО Василевского 13/3		58 882,00	58 882,00			
Белеран, ООО		528 855,99	5 216 058,18	5 750 562,30		1 061 360,11
№ 3/10-06 от 01.08.2010г. (Василевского, 13/3)		17 653,78	116 956,30	99 302,52		

№ 3/10-07 от 01.08.2010г. (Расплетина, 22/2)	47 891,11	317 941,13	269 950,02	
№ 3/10-10 от 01.08.2010г. (Василевского, 13/3)	183 244,45	1 213 994,47	1 030 750,02	
№ 3/10-11 от 01.08.2010г. (Расплетина, 14)		145 709,82	145 709,82	
№ 3/10-12 от 01.08.2010г. (Бирюзова, 32/1)	129 582,22	858 482,20	728 899,98	
№ 3/10-13 от 01.08.2010г. (Соколовского, 5)	61 751,10	409 101,06	347 349,96	
№ 3/10-18 от 01.10.2010г. (Василевского, 13/3)	37 333,33	317 333,33	280 000,00	
№ 4/10-06 от 01.08.2010г. (Авиационная, 79)	49 300,00	123 250,00	73 950,00	
№ 4/11-10 от 01.07.2011г. (Авиационная, 79)		64 950,00	64 950,00	
№ 4/11-11 от 01.07.2011г. (Бирюзова, 32/1)		728 899,98	728 899,98	
№ 4/11-12 от 01.07.2011г. (Василевского, 13/3)		515 375,01	1 030 750,02	515 375,01
№ 4/11-13 от 01.07.2011г. (Расплетина, 14)		192 750,00	192 750,00	
№ 4/11-14 от 01.07.2011г. (Расплетина, 22/2)		71 314,88	269 950,02	198 635,14
№ 4/11-15 от 01.07.2011г. (Соколовского, 5)			347 349,96	347 349,96
№ 4/11-17 от 01.09.2011г. (Василевского, 13/3)		140 000,00	140 000,00	
Дон-Строй Инвест, ЗАО	2 846 231,79	5 938 366,42	3 213 999,96	121 865,33
Дог.№ 1/09-08 от 01.06.09 аренда Ав.79	2 846 231,79	2 846 231,79		
дог.№ 1/10-12 от 01.08.10 аренда Остоженка		522 499,98	522 499,98	
дог.№ 1/10-13 от 01.08.10 аренда Ав.79		784 500,00	784 500,00	
дог.№ 1/11-17 от 01.07.2011 аренда Остоженка		522 499,98	522 499,98	
дог.№ 1/11-18 от 01.07.2011 аренда Авиационная 79		784 500,00	784 500,00	
дог.№ДСИ- 490от16.06.2010		478 134,67	600 000,00	121 865,33
Дон-Строй, ЗАО	1 873 730,36		47 040,18	1 920 770,54
дог.аренды 3/09-16от 01.09.2009	22 117,60			22 117,60
дог.аренды 3/09-18от 01.10.2010	67 666,67			67 666,67
дог.аренды 3/10-06 от 01.08.2010 Васил.13	65 098,32			65 098,32
дог.аренды 3/10-07от 01.08.10 Распл.22	176 967,24			176 967,24

Дог. аренды 3/10-10 от 01.08.10 Васил 13	675 713,90			675 713,90
Дог. аренды 3/10-11 от 01.08.10 Распл 14	160 625,00		47 040,18	207 665,18
Дог. аренды 3/10-12 от 01.08.10 Бир 32	477 834,43			477 834,43
Дог. аренды 3/10-13 от 01.08.10 Сокол 5	227 707,20			227 707,20
СК Доистрой - БАС	4 952 976,58	23 241 576,55	18 288 699,97	0,00
Дог. 2/10-33 от 01.08.10 Мосф.70	507 114,25	1 102 064,23	594 949,98	
Дог. 2/10-34 от 01.08.10 Новопеск.8	64 166,65	141 166,63	76 999,98	
Дог. 2/10-37 от 01.10.10, Мосфильмовская 70	4 236 200,01	15 532 733,37	11 296 533,36	
Договор №2/11-18 от 01.07.2011 Мосфильмовская 70		594 949,98	594 949,98	
Договор №2/11-19 от 01.07.2011 Новопесковский 8		76 999,98	76 999,98	
Договор №2/11-22 от 01.09.2011 Мосфильмовская 70		5 648 266,68	5 648 266,68	
Договор № 13/ДС-Э от 01.04.2008г.	120 000,00		144 000,00	264 000,00
Итого:	1 202 943,12	48 484 247,98	41 774 302,04	4 402 997,18

Оказание услуг, сдача недвижимости в аренду и другие сделки со связанными сторонами осуществлялись на обычных коммерческих условиях по рыночным ценам.

1. Условные обязательства

Условных обязательств у Общества нет.

2. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, могущих быть признанными событиями после отчетной даты и влияющими на оценку активов и обязательств ООО «ДС Эксплуатация» не происходило.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



[Handwritten signatures]

А.А. Таборко
Н.В. Шматкова