



ООО «АКФ «Налоговая стратегия»
117556, г. Москва, Чонгарский б-р, д.4, к.2
тел.: 657-84-31, 657-84-32, 657-84-33, 657-84-35
e-mail: afns@afns.ru
ОПН: 10603004670

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «ПКС Девелопмент»
и иным пользователям.

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «ПКС Девелопмент» (ОГРН 1127747132094, адрес: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, эт. 5, комн. 7.), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества «ПКС Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой

для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «АКФ «Налоговая стратегия»



А.Л. Чернобровкин

Сведения об аудиторе

Наименование организации	- Общество с ограниченной ответственностью «АКФ «Налоговая стратегия»
Государственный регистрационный номер	- 1067746288060
Место нахождения	- 117556, г. Москва, Чонгарский б-р, д.4 к.2
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация	- СРО РСА
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов	- 106030004670

Дата аудиторского заключения: 04 апреля 2019 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2018
Дата (число, месяц, год)		14247603		
Организация АО "ПКС Девелопмент"	по ОКПО	7708774886		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	70.22		
Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес)				
115093, Москва г, Щипковский 1-й пер, дом № 5, оф. 7				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 313 369	685 093	214 153
	в том числе:				
	Затраты незавершенного строительства		2 313 127	685 075	214 120
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 383	-	411
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 317 752	685 093	214 564
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	735 407	406 972	316 941
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве		427 578	323 449	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	72 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44 178	304 718	6
	Прочие оборотные активы	1260	217 987	87 547	138
	Итого по разделу II	1200	997 573	871 237	317 085
	БАЛАНС	1600	3 315 325	1 556 330	531 650

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 582	2 075	297
	Итого по разделу III	1300	8 603	2 096	317
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	423 575	300 000	181 695
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 153	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 741 130	1 173 800	155 086
	в том числе: Заключенные договоры участия в долевом строительстве		2 741 130	1 173 800	155 086
	Итого по разделу IV	1400	3 170 858	1 473 800	336 781
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 088	215	40 218
	Кредиторская задолженность	1520	81 869	80 220	154 334
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	50 907	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	135 864	80 435	194 552
	БАЛАНС	1700	3 315 325	1 556 330	531 650

Руководитель



(подпись)

Нуренкова Виктория
Эрнестовна

(расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация АО "ПКС Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(368)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(368)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	17 157	2 555
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	4 724
	Прочие расходы	2350	(8 618)	(4 171)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 539	2 740
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(548)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(62)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(6 153)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 383	-
	Прочее	2460	(262)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 507	2 191

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 507	2 191
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

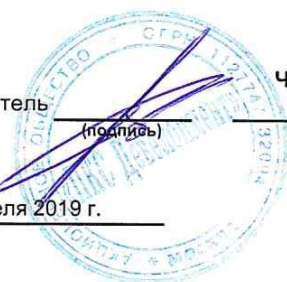
Руководитель

(подпись)

Чуренкова Виктория
Эрнестовна

(расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г.



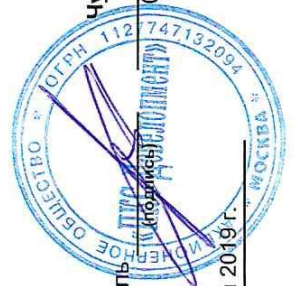
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	20	-	-	1	2 075	2 096
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 507	6 507
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 507	6 507
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	20	-	-	1	8 582	8 603

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	8 603	2 096	317



Руководитель
Чуренкова Виктория Эрнестовна
 (расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация АО "ПКС Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Непубличные акционерные общества / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 318 520	789 417
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	4 524
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	1 304 649	779 977
прочие поступления	4119	13 871	4 916
Платежи - всего	4120	(1 674 742)	(186 990)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 610 118)	(180 518)
в связи с оплатой труда работников	4122	(49 040)	(2 264)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(732)	(203)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(14 852)	(4 005)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(356 222)	602 427
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	26 950
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	26 950
Платежи - всего	4220	-	(509 328)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	(509 328)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(482 378)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	123 575	328 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	123 575	328 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(27 893)	(143 337)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(45 741)
Выплата процентов	4324	(27 893)	(5 596)
прочие платежи	4329	-	(92 000)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	95 682	184 663
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(260 540)	304 712
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	304 718	6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	44 178	304 718
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Чуренкова Виктория
Эрнестовна

(расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017 г.	-	-	-	-	



Чуренкова Виктория Эрнестовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2018 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств и других активов - всего	5240	за 2018 г.	685 075	1 628 052	-	-	2 313 127
	5250	за 2017 г.	214 120	470 955	-	-	685 075
в том числе: Незавершенное строительство малоэтажной жилой застройки "Парк Апрель", расположенной по адресу: МО, Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, возводимой в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ	5241	за 2018 г.	685 075	1 628 052	-	-	2 313 127
	5251	за 2017 г.	214 120	470 955	-	-	685 075

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2018 г.		за 2017 г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
		в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
		в том числе:			
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

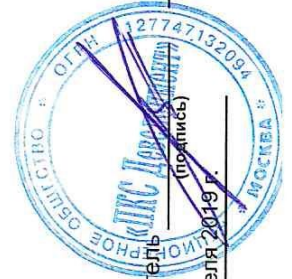


Чуренкова Виктория Эрнестовна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
1 апреля 2019 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



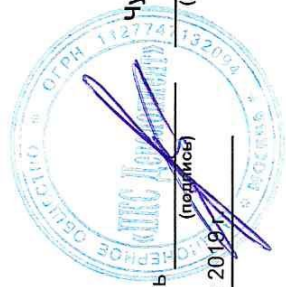
Чуренкова Виктория Эрнестовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2019 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



**Чуренкова Виктория
Эрнестовна**

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

1 апреля 2019 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода						
			На начало года		выбыло						востановление резерва		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																			
	5510	за 2018 г.	406 972	-	686 438	-	(388 436)	-	-	-	-	-	-	-	-	598	38 142	743 714	(8 307)
5530	за 2017 г.	316 941	-	123 888	-	(37 534)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 677	-	406 972	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5531	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2018 г.	28 727	-	-	-	(28 579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148	-
	5532	за 2017 г.	3 080	-	28 689	-	(3 041)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 727	-
Прочая	5513	за 2018 г.	378 245	-	686 438	-	(359 857)	-	-	-	-	-	-	-	-	598	38 142	743 566	(8 307)
	5533	за 2017 г.	313 861	-	95	-	(34 493)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 677	-	378 245	-
5514	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
5534	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2018 г.	406 972	-	686 438	-	(388 436)	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	743 714	(8 307)
	5520	за 2017 г.	316 941	-	123 888	-	(37 534)	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	406 972	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
	Код	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	8 307	8 307	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности


Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	слисание на финансовый результат					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
кредиты	5552	за 2018 г.	300 000	123 575	-	-	-	-	-	-	-	-	423 575
	5572	за 2017 г.	-	300 000	-	-	-	-	-	-	-	-	300 000
займы	5553	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2017 г.	181 695	(143 805)	-	(37 889)	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5575	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	80 435	61 277	30 787	(126 282)	-	-	598	-	38 142	-	84 957
	5580	за 2017 г.	194 552	258 958	(27 994)	(348 758)	-	-	3 677	-	-	-	80 435
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	64 650	49 824	-	(87 788)	-	-	-	-	35 246	-	61 932
	5581	за 2017 г.	152 661	219 031	-	(307 042)	-	-	-	-	-	-	64 650
авансы полученные	5562	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018 г.	811	(21)	21	(991)	-	-	-	-	7	-	180
	5583	за 2017 г.	-	810	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2018 г.	-	-	30 766	(27 893)	-	-	-	-	-	-	2 873
	5584	за 2017 г.	-	-	83	(83)	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2018 г.	215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215
	5585	за 2017 г.	40 218	28 000	(28 078)	(39 925)	-	-	-	-	-	-	215
прочая	5566	за 2018 г.	14 759	11 474	-	(9 610)	-	-	591	-	2 716	-	19 930
	5586	за 2017 г.	1 486	11 117	-	(1 521)	-	-	3 677	-	-	-	14 759
	5567	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5587	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5550	за 2018 г.	80 435	61 277	30 787	(126 282)	-	-	X	-	X	-	84 957
	5570	за 2017 г.	194 552	258 958	(27 994)	(348 758)	-	-	X	-	X	-	80 435

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____
Чуренкова Виктория Эрнестовна
(подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 2019 г. _____



6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	-	22
Расходы на оплату труда	5620	-	261
Отчисления на социальные нужды	5630	-	45
Амортизация	5640	-	8
Прочие затраты	5650	-	32
Итого по элементам	5660	-	368
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	368



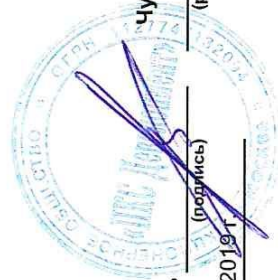
**Чуренкова Виктория
Эрнестовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2019 г.

7. **Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	50 907	-	-	50 907
в том числе:						
Расходы на выплаты отпускных и социальных взносов	5701	-	942	-	-	942
Бонусное вознаграждение за исполнение функций ЕИО	5702	-	49 965	-	-	49 965



**Чуренкова Виктория
Эрнестовна**
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

1 апреля 2019 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	2 505 437	2 505 437	-
в том числе:				
Договор об ипотеке №12Р-3-130/18 от 30.01.2018	5801	105 080	105 080	-
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-132/18 от 30.01.2018	5802	47	47	-
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-133/18 от 30.01.2018	5803	600 310	600 310	-
Договор поручительства №12Р-П-3233/17 от 28.12.2017	5804	600 000	600 000	-
Договор поручительства №12Р-П-3234/17 от 28.12.2017	5805	600 000	600 000	-
Договор поручительства №12Р-П-3228/17 от 28.12.2017	5806	600 000	600 000	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Чуренкова Виктория
Эрнестовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2019г

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	2 505 437	2 505 437	-
в том числе:				
Договор об ипотеке №12Р-3-130/18 от 30.01.2018	5801	105 080	105 080	-
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-132/18 от 30.01.2018	5802	47	47	-
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-133/18 от 30.01.2018	5803	600 310	600 310	-
Договор поручительства №12Р-П-3233/17 от 28.12.2017	5804	600 000	600 000	-
Договор поручительства №12Р-П-3234/17 от 28.12.2017	5805	600 000	600 000	-
Договор поручительства №12Р-П-3228/17 от 28.12.2017	5806	600 000	600 000	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Чуренкова Виктория
Эрнестовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2019 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018 г.		за 2017 г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2018 г.	5910	-	-	-	-
за 2017 г.	5920	-	-	-	-
за 2018 г.	5911	-	-	-	-
за 2017 г.	5921	-	-	-	-



Чуренкова Виктория Эрнестовна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

1 апреля 2019 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности АО «ПКС Девелопмент»

за 2018 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество " ПКС Девелопмент"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО «ПКС Девелопмент»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Адрес государственной регистрации:

В 2018г. произошла смена адреса государственной регистрации , с адреса:

121596, г. Москва, ул. Горбунова, дом № 2, строение 3, оф.5, на адрес: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, эт. 5, комн. 7.

о чём 16 июля 2018г. Сделана запись в Едином государственном реестре юридических лиц.

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5, эт. 5, комн. 7;

Сведения об образовании юридического лица:

АО «ПКС Девелопмент» (далее- Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 ноября 2012 года, основной государственный регистрационный номер 1127747132094, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015707509.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7708774886**

В связи с изменением места нахождения Общество

Код причины постановки на учет (КПП) с 16.07.2018г.: **770501001**,

Ранее этой даты код причины постановки был: 773101001

Правовое положение АО «ПКС Девелопмент», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров АО «ПКС Девелопмент», определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Общество является непубличным обществом

Бухгалтерская отчетность АО «ПКС Девелопмент», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Акционерный капитал

Уставный капитал АО «ПКС Девелопмент», (далее – Общество) составляет 20 000 рублей (Двадцать тысяч) рублей.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 20 000 штуки номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая среди акционеров.

На 31.12.2018г. уставный капитал полностью оплачен.

Обществом из нераспределённой прибыли 2015г. создан Резервный фонд , в размере 5 % от размера Уставного капитала и по состоянию на 31.12.2018г. составил 1 000 рублей.

Структура акционерного капитала

Наименование	Ед.изм.	Всего акций	В том числе:		Доля в уставном капитале
			привилегированных	обыкновенных	
Уставный капитал, всего	шт.	20 000	0	20 000	100%
в том числе:					
Мищенко В.И. – доверительный управляющий	шт.	6 340	0	6 340	31,7 %
Маклецов Ю.И	шт.	6 340	0	6 340	31,7 %
Цыркин Б.Л.	шт.	6 320	0	6 320	31,6 %
Шелягина Т.В.	Шт.	1 000	0	1 000	5,0 %

В ноябре 2018 года Общество приняло решение осуществить по закрытой подписке дополнительную эмиссию в виде выпуска именных обыкновенных акций в количестве 10 000 000 (Десяти миллионов) штук, распределив их между акционерами следующим образом: Мищенко В.И.- 3 170 000 штук, Маклецов Ю.И – 3 170 000 штук, Цыркин Б.Л. -3 160 000 штук, Шелягина Т.В. – 500 000 штук. Номинальная стоимость одной акции - 1 (Один) рубль; цена за одну акцию (цена размещения) – 1 (Один) рубль.

По состоянию на 31.12.2018, акционеры Общества в полном объеме погасили свое обязательство по оплате дополнительной эмиссии путем зачета однородных встречных обязательств, но государственная регистрация выпуска акций еще не была завершена.

Сведения о регистраторе

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию Совета директоров.

Держателем реестра акционеров согласно п. 5.14 Устава является Акционерное общество «Реестр» (ОГРН 1027700047275) осуществляющий ведение, хранение реестра владельцев именных ценных бумаг АО «ПКС Девелопмент», на основании договора № 14-09/521 от 30 сентября 2014 года.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению Реестра владельцев ценных бумаг № 045-13960-000001 от 13.09.2002 г. выдана ЦБ РФ.

Сведение о видах деятельности и присвоенных кодах.

Основным заявленным видом деятельности является Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (Код ОКВЭД 70.22).

Дополнительными видами:

- Строительство- жилых и нежилых зданий (Код ОКВЭД 41.2);
- Оптовая торговля (Код ОКВЭД 46,9);
- Вложения в ценные бумаги (Код ОКВЭД 64.99.1);
- И пр. виды.

Фактически Общество осуществляет жилищное строительство с привлечением для этих целей с 2016г. средств участников долевого строительства.

В связи с этим деятельность Общества напрямую регулируется Федеральным Законом «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Общество, как собственник земельных участков на которых ведётся строительства имеет статус Застройщика.

Адрес застройки: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов.

Согласно Уведомлению Федеральной службы государственной статистики, Обществу присвоены следующие коды:

ОКПО 14247603

ОКОГУ 4210014

ОКАТО 46238502000

ОКТМО 46638102001

ОКФС 16

ОКОПФ 12267

Списочная численность работников АО «ПКС Девелопмент», на 31 декабря 2018 г. составила 24 человека.

Органами управления АО «ПКС Девелопмент», являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган (генеральный директор или управляющая организация).

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом и решениями Совета директоров Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены разделом 12 Устава АО «ПКС Девелопмент».

На 01.01.2018г. Генеральным директором Общества был Багров Сергей Иванович (приказ о назначении № 8 от 22.12.2017г.), назначенный на должность на основании Протокола внеочередного общего собрания акционеров АО «ПКС «Девелопмент» от 21.12.2017г..

Протоколом общего внеочередного собрания акционеров № 1/2018-УПР от 07.02.2018 было принято решение о досрочном прекращении полномочий генерального директора Багрова Сергея Ивановича и передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО Управляющая Компания «Каскад Эссет Менеджмент».

07.02.2018 с ООО УК «Каскад Эссет Менеджмент» был заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «ПКС Девелопмент».

Отчётность Общества подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке.

Для этих целей между Обществом и ООО «АКФ «Налоговая стратегия»

(ОГРН 1067746288060) заключён договор оказания аудиторских услуг № 15-11/18-1 от 15.11.2018 на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчётности 2018г.

ООО «АКФ «Налоговая стратегия» является членом СРО «Российский Союз Аудиторов», ОРНЗ 10603004670.

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету АО «ПКС Девелопмент». (далее – Учетная политика), утвержденная приказами Общества №№1/ПКС-УП, 2/ПКС-УП от 27.12.2017г., №3/ПКС-УП от 07.02.2018 и разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, НК РФ и прочими нормативно правовыми актами.

В положении по бухгалтерскому учету обязанности по ведению учета возложены на генерального директора, а с 07.02.2018 – на управляющую компанию, выступающую в качестве единого исполнительного органа Общества.

Информация об учетной политике.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- в состав основных средств принимаются активы стоимость которых свыше 40 000 руб., активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но со стоимостью менее 40 000 рублей, учитываются Обществом в составе материально-производственных запасов.
- амортизация основных средств начисляется линейным методом;
- материально-производственные запасы, готовая продукция отражаются – по фактической себестоимости;
- списание материально-производственных запасов в производство, производится по средней себестоимости.
- Выручка в бухгалтерском учёте признаётся при соблюдении требований ПБУ 9/99 «Доходы организации».
- Затраты незавершенного строительства объектов с долевым участием отражаются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств», в бухгалтерском балансе по строке 1150 «Основные средства».
- Перечисленные инвестиции от участников долевого строительства отражаются на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами», в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и 1520 «Кредиторская задолженность»
- При формировании отчёта о движении денежных средств применяются нормы ПБУ 23;
- Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.
- при отсутствии выручки все сформированные расходы отражаются как расходы по содержанию застройщика в составе затрат незавершенного строительства объектов с долевым участием, при наличии выручки Общество производит деление расходов пропорционально видам деятельности по отдельно утвержденному расчету.
- Уровень существенности признаётся как 10% от общей величины актива (пассива) статей Бухгалтерского баланса или Отчёта о финансовых результатах.
- Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением единого исполнительного органа АО «ПКС Девелопмент».

3. Основные показатели деятельности АО " ПКС Девелопмент"

Расшифровка основных показателей Баланса на 31.12.2018г.

В разделе I «Внеоборотные активы»

По коду 1150 «Основные средства» Баланса отражена сумма 2 313 369 тыс.руб., которая состоит из:

- Остаточной стоимости основных средств- 242 тыс.руб.;
- Затрат незавершённого строительства объектов с долевым участием – 1 820 315 тыс. руб.;
- Суммы дебиторской задолженности по авансам выданным подрядным организациям – 492 812 тыс.руб.

По коду 1180 «Отложенные налоговые активы» Баланса отражена сумма 4 383 тыс.руб., которая состоит из:

- Отложенного налогового актива, признанного по временной разнице, возникшей в результате начисления в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам - 1 661 тыс.руб.;
- Отложенного налогового актива, признанного в отношении налогового убытка текущего периода – 2 722 тыс. руб.;

В разделе II «Оборотные активы»

По коду 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса отражена сумма 735 407 тыс.руб., которая состоит из:

- Дебиторской задолженности участников долевого строительства – 427 578 тыс.руб.;
- Прочей дебиторской задолженности – 307 829 тыс.руб.

В 2018 году Обществом был признан резерв по сомнительным долгам в отношении просроченной дебиторской задолженности в размере 8 307 тыс. руб. Сумма дебиторской задолженности отражена в Балансе за минусом суммы этого резерва.

По коду 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2018г. отражена сумма 44 178 тыс. руб., которая состоит из:

- Денежных средств на текущих расчётных счетах – 40 403 тыс.руб.;
- Денежных средств списанных с расчётного счёта на залоговый счёт в соответствии с кредитным договором № 12Р-К-3231/17 от 28.12.2017г. АО «МСП Банк» - 3 775 тыс.руб.

По коду 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 217 987 тыс.руб., состоящая из Расходов будущих периодов, подлежащих отнесению на уменьшение экономических выгод при реализации имущества, к которому эти расходы относятся (объектов инвестиционной деятельности).

В разделе IV «Долгосрочные обязательства»

По коду строки 1410 «Заёмные средства» отражена сумма 423 575 тыс. руб. состоящая из полученного Обществом долгосрочного займа от АО "МСП БАНК" по договору № К/Д 12Р-К-3231/17 от 28.12.2017г..

По коду строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» отражена сумма 6 153 тыс. руб., состоящая из отложенного налогового обязательства, признанного в отношении временной разницы, возникшей в результате применения разного подхода по учету начисленных к уплате процентов по долговым обязательствам в бухгалтерском и налоговом учете.

По коду строки 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма 2 741 130 тыс.руб. состоящая из инвестиций участников долевого строительства, которые учитываются обществом на счёте 86 «Целевое финансирование».

В разделе V «Краткосрочные обязательства»

По коду строки 1510 «Заёмные средства» отражена сумма 3 088 тыс. руб., состоящая из:

- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед ООО "НАМ-Подольск" по Договору займа № 21/11/2017-3 от 21.11.2017г. - 215 тыс. руб.;
- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед АО "МСП БАНК" по договору № К/Д 12Р-К-3231/17 от 28.12.2017г. – 2 873 тыс. руб.

По коду строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма 81 869 тыс. руб., состоящая из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками - 61 932 тыс. руб.;

- обязательства Общества по увеличению уставного капитала на момент его государственной регистрации – 10 000 тыс. руб.
- прочая кредиторская задолженность – 9 937 тыс. руб.

По коду строки 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма 50 907 тыс. руб., состоящая из:

- начисленного резерва в отношении обязательства по выплате бонусного вознаграждения за исполнение функций единого исполнительного органа за 2018 год - 49 965 тыс. руб.;
- начисленного резерва под выплату сотрудникам отпускных – 942 тыс. руб.

Расшифровка основных показателей Отчёта о финансовых результатах за январь- декабрь 2018г.

Общество в 2018 году не имело дохода от обычного вида деятельности.

Сумма процентов к получению (Код строки 2320), начисленных по операциям временного размещения денежных средств, составила 17 157 тыс. руб.;

Сумма прочего расхода (Код строки 2350) составила 8 618 тыс.руб. и сложилась из;

- Суммы начисленного резерва по сомнительным долгам - 8 307 тыс.руб.,
- Суммы начисленных штрафов и пеней – 311 тыс.руб.

В 2018 году Обществом была произведена оплата кредиторской задолженности в размере 43 799 тыс. руб. простыми беспроцентными векселями, полученными в качестве оплаты дебиторской задолженности от третьего лица. Данные векселя не признаны Обществом финансовыми вложениями, в связи с отсутствием признаков, указанных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (отсутствие дохода). Общество признало в отчете о финансовом результате операции по выбытию части векселей свернуто, результат от выбытия составил 0 тыс. руб.

Прибыль Общества до налогообложения в 2018г. (код строки 2300) составила 8 539 тыс.руб. и уменьшена на сумму изменений отложенных налоговых обязательств в размере 6 153 тыс.руб., начисленных штрафов и пеней по налогу на прибыль в размере 262 тыс.руб., а так же увеличена на сумму изменения отложенных налоговых активов в размере 4 383 тыс. руб. .

В расчёте налога на прибыль доходы идентичны доходам, признанным в бухгалтерском учёте, расходы не идентичны расходам, признанным в бухгалтерском учёте. В этой связи в бухгалтерском учёте на 31.12.2018 сформировано постоянное налоговое обязательство в сумме 62 тыс. руб., отложенное налоговое обязательство в сумме 6 153 тыс. руб. и отложенный налоговый актив в сумме 4 383 тыс. руб.

Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Общества в 2018г. являлись.:

- Генеральный директор – Багров С.И.
- Акционеры Общества - Мищенко В.И., Маклецов Ю.И., Цыркин Б.Л., Шелягина Т.В. и аффилированные с ними компании объединённую в том числе в одну группу под брендом «Каскад».

В 2018 г. Общество свою хозяйственную деятельность по строительству осуществляла через аффилированные с ней юридические лица, это, с:

- ООО «Каскад Фэмили»,
- ООО «Каскад Девелопмент»,
- ООО «Каскад Техзаказчик»,
- ООО «КаскадСтройМонтаж»,
- ООО «КаскадСтройСервис»,
- ООО УК «Каскад Эссет Менеджмент»,
- ООО «К Фэмили» .

Оборот хозяйственных операций через аффилированные лица в 2018г.

Юридическое аффилированное лицо. Договор.	Оборот 2018г.	
	Выданы Обществом авансы , займы и пр. (тыс. руб.)	Выполнены Обществу работы, оказаны услуги, перечислены денежные средства и пр. (тыс. руб.)
Каскад Фэмили ООО., всего:	(11 641)	71 984
Прочие договора (Договора долевого участия – 19 шт.)	(85 756)	-
16/08/2017-3 от 16.08.2017г (займ и проценты)	1 504	61 000
29/08/2017-3 от 29.08.2017г. (займ и проценты)	271	11 000
31/03/2018-АПР-МКД-43 от 31.03.2018	72 000	-
Дог. 13/01/17-АПР от 13.01.2017	340	-
Договор 17-АПР оплата поставщику девелопером	-	(16)
ООО "К Фэмили", всего:	244 657	181 813
07-12/18/ПГС от 07.12.2018	67 800	7 000
1ТЗ-12/17-АПР от 01.12.2017	109 000	109 100
26/11/18/АПР от 26.11.2018	66 826	63 653
3-АПР/2017 от 01.12.2017	1 030	2 060
ООО "Каскад Техзаказчик" , всего:	285 938	245 354
30/04/2017-АПР от 30.06.2017 (Улучшение ЗУ)	2 940	-
№ 1-АПР/2017 от 30.06.2017	32 026	932
№ 1-АПР/2017 от 30.06.2017 Оплата поставщику	84 051	30
№ 1-АПР/2017 от 30.06.2017 Вознаграждение	16 400	-
№ 2-АПР/2017 от 01.01.2017	29 780	211 179
№ 2-АПР/2017 от 01.01.2017 Вознаграждение	14 700	3 675
№ 2-АПР/2017 от 01.01.2017 Оплата поставщику	105 991	29 487
Договор купли-продажи оборуд. от 01.01.2018	50	51
ООО "КаскадСтройМонтаж", всего:	16 329	14 773
2-АПР/2016 от 30.06.2017 (КТЗ)	16 329	14 773
ООО "КаскадСтройСервис", всего:	61 987	58 242
1-(АПР)-МАФ от 16.07.18 (ПКС)	270	270
10/12-дизайн ПА от 10.12.2018	3 200	3 200
13/02/2017 -АПР/1 от 05.12.2017	95	95
29/5-(АПР) от 29.05.2017 (КТЗ)	801	-
29/5-(АПР)-9 от 21.11.2017	193	-
29/5-(АПР)-ВГ от 29.05.2017 (КТЗ)	244	-
29/5-(АПР)-ВГ/11 от 21.11.2017	755	755
29/5-(АПР)-ВГ/12 от 26.12.2017	642	642
29/5-(АПР)-ВГ/13 от 20.03.2018	131	131
29/5-(АПР)-ВГ/14 от 06.04.2018	57	57
34.1-2 от 04.05.2018	2 612	2 612
34.1-3 от 16.05.2018	718	674
34.4-2 от 04.05.2018	2 736	2 736
34.4-3 от 16.05.2018	868	808
34/1-(АПР)-Кв от 20.11.2017	1 040	1 040
34/1-(АПР)-часть 1 от 12.02.2018	1 381	1 381
34/14-(АПР)-Кв от 10.04.2018	1 687	1 687
34/14-(АПР)-Кв-2 от 18.04.2018	2 438	2 399
34/14-(АПР)-Кв-3 от 13.08.2018	8 751	8 751
34/4 (АПР)/1-кв от 26.03.18	3 167	3 167
34/4-(АПР)-Кв от 20.11.2017	1 428	1 428
34/4-(АПР)-Кв-часть 1 от 12.02.2018	11 368	11 368
34/4(1)-(АПР)-Кв от 12.03.2018 г.	157	157
9-(ЩИП) от 01.03.2018	88	88
АПР-Б-1 от 27.06.2018	2 363	-
АПР-Бульвар-часть 1 от 12.02.2018	1 998	1 998
ВГ-(АПР)-часть 2 от 12.02.2018	6 570	6 570
ШР-(АПР)-часть 2 от 12.02.2018	6 230	6 230
ООО УК "Каскад Эссет Менеджмент", всего:	189 652	141 420
3/11/17(СУБ)-ПКС от 20.11.2017	5 800	5 800
Договор ЕИО от 07.02.2018г	183 852	135 620
Всего оборот 2018г:	786 922	713 586

События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Прочая информация

Просроченная кредиторская задолженность перед бюджетом – отсутствует.
Общество не планирует прекращать свою деятельность в будущем, курсовые разницы в 2018 году отсутствовали. Изменений учетной политики, повлекших за собой пересчет входящего сальдо не было. Стоимость чистых активов превышает уставный капитал и имеет тенденцию к росту.

Генеральный директор
ООО УК «Каскад Эссет Менеджмент»
действующий на основании Устава и
договора о передачи полномочий единоличного
исполнительного органа АО «ПКС Девелопмент»
от 07.02.2018



В.Э.Чуренкова

«01» апреля 2019г.