



ООО «АКФ «Налоговая стратегия»
117556, г. Москва, Чонгарский б-р, д.4, к.2
тел.: +7-495-657-84-31, +7-495-657-84-32
e-mail: afns@afns.ru
ИНН 7726535665
ОПНЗ: 12006018000

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества
«Специализированный застройщик
ПКС Девелопмент»
и иным пользователям.

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент» (ОГРН 1127747132094, адрес: 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., д. № 10А, строение 3, оф. Э, Пом. I, комн. 3-5), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик ПКС Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность.

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 годовой бухгалтерской 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:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 необнаружения 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, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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	- Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов	- 12006018000

Дата аудиторского заключения: 10 апреля 2020 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация АО "Специализированный застройщик 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
Местонахождение (адрес)
119270, Москва г, Лужнецкая наб, дом № 10А, строение 3, оф. Э 3 ПОМ I ком 3-5

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2019
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «АКФ «Налоговая стратегия»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

7726535665
1067746288060

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 880 422	2 313 369	685 093
	в том числе:				
	Затраты незавершенного строительства		3 159 882	2 313 127	685 075
	Целевые авансы на СМР		720 403	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16 456	4 383	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 896 878	2 317 752	685 093
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	31	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	949 591	735 407	406 972
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве		719 989	427 578	323 449
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	72 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	534 988	44 178	304 718
	Прочие оборотные активы	1260	315 276	217 987	87 547
	Итого по разделу II	1200	1 799 886	997 573	871 237
	БАЛАНС	1600	5 696 765	3 315 325	1 556 330

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 020	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 590	8 582	2 075
	Итого по разделу III	1300	18 611	8 603	2 096
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 385 128	423 575	300 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	18 254	6 153	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 185 550	2 741 130	1 173 800
	в том числе: Заключенные договоры участия в долевом строительстве		4 185 550	2 741 130	1 173 800
	Итого по разделу IV	1400	5 588 931	3 170 858	1 473 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 739	3 088	215
	Кредиторская задолженность	1520	83 422	81 869	80 220
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	62	50 907	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	89 223	135 864	80 435
	БАЛАНС	1700	5 696 765	3 315 325	1 556 330

Руководитель

(подпись)

Белов Максим
Александрович
(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация АО "Специализированный застройщик 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 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 691	17 157
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	819	-
	Прочие расходы	2350	(6 475)	(8 618)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35	8 539
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(20)	(62)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(12 100)	(6 153)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	12 073	4 383
	Прочее	2460	-	(262)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8	6 507

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	8	6 507
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Белов Максим
Александрович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2019
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Организация АО "Специализированный застройщик ПКС Девелопмент" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год)
 Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления по ОКПО
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКВЭД 2
Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	20	-	-	1	2 075	2 096
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	6 507	6 507
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	20	-	-	1	8 582	8 603
Увеличение капитала - всего:	3310	10 000	-	-	-	8	10 008
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8	8
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	10 000	-	-	X	-	10 000
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 2019 г.	3300	10 020	-	-	1	8 590	18 611

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
		На 31 декабря 2017 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	-	-	-
по другим статьям капитала				
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	18 611	8 603	2 096



**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2020 г. _____

11

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **АО "Специализированный застройщик 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 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2019
14247603		
7708774886		
70.22		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 074 345	1 318 520
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	1 018 905	1 304 649
прочие поступления	4119	55 440	13 871
Платежи - всего	4120	(1 550 855)	(1 674 742)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 434 774)	(1 610 118)
в связи с оплатой труда работников	4122	(52 863)	(49 040)
процентов по долговым обязательствам	4123	(58 224)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(732)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(4 994)	(14 852)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(476 510)	(356 222)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 767	-
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	4 490	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 277	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	5 767	-

12

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 414 632	123 575
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 414 632	123 575
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	(453 079)	(27 893)
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	(453 079)	-
Выплата процентов	4324	-	(27 893)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	961 553	95 682
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	490 810	(260 540)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	44 178	304 718
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	534 988	44 178
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Белов Максим
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2020 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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-

15

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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019 г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2018 г.	-	-		-
в том числе:	5161	за 2019 г.	-	-		-
	5171	за 2018 г.	-	-		-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019 г.	-	-		-
	5190	за 2018 г.	-	-		-
в том числе:	5181	за 2019 г.	-	-		-
	5191	за 2018 г.	-	-		-



Руководитель _____
 Белов Максим
 Александрович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г.	355	(113)	-	-	-	(106)	-	-	355	(218)
	5210	за 2018 г.	46	(28)	309	-	-	(85)	-	-	355	(113)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2019 г.	231	(46)	-	-	-	(77)	-	-	231	(123)
	5211	за 2018 г.	-	-	231	-	-	(46)	-	-	231	(46)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2019 г.	124	(67)	-	-	(29)	-	-	-	124	(96)
	5212	за 2018 г.	46	(28)	78	-	-	(39)	-	-	124	(67)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5271

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-

Руководитель _____

**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2020 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	4 330	-	-	4 330	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2018 г.	74 555	-	-	72 000	-	1 775	-	4 330	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2019 г.	4 330	-	-	4 330	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018 г.	74 555	-	-	72 000	-	1 775	-	4 330	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2019 г.	4 330	-	-	4 330	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2018 г.	74 555	-	-	72 000	-	1 775	-	4 330	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Белов Максим Александрович
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2019 г.	-	-	1 300	(1 269)	-	-	X	31	-
	5420	за 2018 г.	-	-	1 909	(1 909)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019 г.	-	-	1 300	(1 269)	-	-	-	31	-
	5421	за 2018 г.	-	-	1 909	(1 909)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-



**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 марта 2020 г.

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

Наименование покупателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление				выбыло		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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019 г.	743 714	(8 307)	380 440	-	(147)	(234 356)	-	882	73 468	964 001	(14 410)	-	-	-	-
	5530	за 2018 г.	406 972	-	686 438	-	-	(388 436)	-	598	38 142	743 714	(8 307)	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2019 г.	148	-	-	-	-	(109)	-	-	-	39	-	-	-	-	-
	5532	за 2018 г.	28 727	-	-	-	-	(28 579)	-	-	-	148	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2019 г.	743 566	(8 307)	380 440	-	(147)	(234 247)	-	882	73 468	963 962	(14 410)	-	-	-	-
	5533	за 2018 г.	378 245	-	686 438	-	-	(359 857)	-	598	38 142	743 566	(8 307)	-	-	-	-
	5514	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2019 г.	743 714	(8 307)	380 440	-	(147)	(234 356)	-	882	73 468	964 001	(14 410)	-	-	-	-
	5520	за 2018 г.	406 972	-	686 438	-	-	(388 436)	-	598	38 142	743 714	(8 307)	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование покупателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	14 410	14 410	8 307	8 307	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	14 410	14 410	8 307	8 307	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование покупателя	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	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2019 г. за 2018 г.	423 575 300 000	1 414 632 123 575	- -	(453 080) -	- -	- -	- -	1 385 128 423 575	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2019 г. за 2018 г.	423 575 300 000	1 414 632 123 575	- -	(453 080) -	- -	- -	- -	1 385 128 423 575	
займы	5553 5573	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5554 5574	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5555 5575	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2019 г. за 2018 г.	84 957 80 435	12 563 61 277	61 198 30 787	(140 955) (126 282)	(23) -	881 598	70 540 38 142	89 161 84 957	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2019 г. за 2018 г.	61 932 64 650	10 172 49 824	- -	(80 928) (87 788)	(23) -	- -	56 35 246	61 736 61 932	
авансы полученные	5562 5582	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2019 г. за 2018 г.	7 811	(320) (21)	323 21	(20) (991)	- -	812 7	13 180	816 7	
кредиты	5564 5584	за 2019 г. за 2018 г.	2 873 -	- -	60 881 30 766	(58 224) (27 893)	- -	- -	- -	5 530 2 873	
займы	5565 5585	за 2019 г. за 2018 г.	215 215	- -	(6) -	- -	- -	- -	- -	208 215	
прочая	5566 5586	за 2019 г. за 2018 г.	19 930 14 759	2 711 11 474	- -	(1 783) (9 610)	- -	13 591	- -	20 871 19 930	
	5567 5587	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	
Итого	5550 5570	за 2019 г. за 2018 г.	508 532 380 435	1 427 195 184 852	61 198 30 787	(594 035) (126 282)	(23) -	X X	X X	1 474 289 508 532	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование по азателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



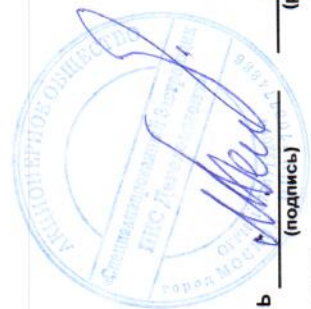
Белов Максим
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2020 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-



**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

30 марта 2020 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	3 573	(54 418)	-	62
в том числе:						
Расходы на выплату отпускных и социальных взносов	5701	942	3 573	(4 453)	-	62
Бонусное вознаграждение за исполнение функций ЕИО	5702	49 965	-	(49 965)	-	-



**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

30 марта 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Договор об ипотеке №12Р-3-130/18 от 30.01.2018	5801	105 080	105 080	105 080
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-132/18 от 30.01.2018	5802	47	47	47
Предварительный договор ипотеки №12Р-3-133/18 от 30.01.2018	5803	600 310	600 310	600 310
Договор поручительства №12Р-П-3233/17 от 28.12.2017	5804	600 000	600 000	600 000
Договор поручительства №12Р-П-3234/17 от 28.12.2017	5805	600 000	600 000	600 000
Договор поручительства №12Р-П-3228/17 от 28.12.2017	5806	600 000	600 000	600 000
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Белов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2020 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019 г.		за 2018 г.	
		Получено за год	На начало года	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					
за 2019 г.	5910	-	-	-	-
за 2018 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2019 г.	5911	-	-	-	-
за 2018 г.	5921	-	-	-	-



Белов Максим Александрович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

30 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности АО «Специализированный
Застройщик ПКС Девелопмент»
за 2019 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

119270, г. Москва, Лужнецкая наб, дом 10А, строение 3, офис Э 3 пом I ком 3-5 (с 13.03.2020).

Почтовый адрес: **119270, г. Москва, Лужнецкая наб, дом 10А, строение 3, офис Э 3 пом I ком 3-5 (с 13.03.2020).;**

Сведения об образовании юридического лица:

АО «Специализированный Застройщик 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**

Код причины постановки на учет (КПП) с 13.03.2020г.: **770401001**, до указанной даты код причины постановки был: 770501001

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

Общество является непубличным акционерным обществом

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

Отчётность Общества подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке.

Для этих целей между Обществом и ООО «АКФ «Налоговая стратегия» (ОГРН 1067746288060) заключён договор оказания аудиторских услуг № 29-08/19-2 от 23.09.2019 на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчётности 2019г.

ООО «АКФ «Налоговая стратегия» является членом СРО «Ассоциация Содружество», ОРНЗ 12006018000 от 24 января 2020 года

Акционерный капитал

Уставный капитал АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент», (далее – Общество) составляет 10 020 000 рублей (Десять миллионов двадцать тысяч) рублей.

Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 10 020 000 штуки номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая среди акционеров.

На 31.12.2019г. уставный капитал полностью оплачен.

Обществом из нераспределённой прибыли 2015г. создан Резервный фонд, в размере 5 % от размера Уставного капитала и по состоянию на 31.12.2019г. 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.	10 020 000	0	10 020 000	100%
в том числе:					
Мищенко В.И. – доверительный управляющий	шт.	3 176 340	0	3 176 340	31,7 %
Маклецов Ю.И	шт.	3 176 340	0	3 176 340	31,7 %
Цыркин Б.Л.	шт.	3 166 320	0	3 166 320	31,6 %
Алексеева Т.В.	Шт.	501 000	0	501 000	5,0 %

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 «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент» на 31 декабря 2019 г. составила 22 человека.

Органами управления АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент» являются:

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

Протоколом общего внеочередного собрания акционеров № 1/2018-УПР от 07.02.2018 было принято решение о 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 «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент».

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету АО «Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент». (далее – Учетная политика), утвержденная приказами Общества №№1/ПКС-УП-2018, 2/ПКС-УП-2018 от 17.12.2018г., 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 управляющей компании, выступающей 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 отражается на счете 08.03 «Незавершенное строительство», 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».

Положения учетной политики не пересматривались, пересчета входящего сальдо не требуется.

3. Основные показатели деятельности АО "Специализированный Застройщик ПКС Девелопмент"

Расшифровка основных показателей Баланса на 31.12.2019г.

В разделе I «Внеоборотные активы»

По коду 1150 «Основные средства» Баланса отражена сумма 3 880 422 тыс.руб., которая состоит из:

- Остаточной стоимости основных средств- 137 тыс.руб.;
- Затрат незавершённого строительства объектов с долевым участием – 3 159 882 тыс. руб.;
- Суммы дебиторской задолженности по авансам выданным подрядным организациям – 720 403 тыс.руб.

По коду 1180 «Отложенные налоговые активы» Баланса отражена сумма 16 456 тыс.руб., которая состоит из:

- Отложенного налогового актива, признанного по временной разнице, возникшей в результате начисления в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам – 2 882 тыс.руб.;
- Отложенного налогового актива, признанного в отношении налогового убытка текущего периода – 13 574 тыс. руб.;

В разделе II «Оборотные активы»

По коду 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса отражена сумма 949 591 тыс.руб., которая состоит из:

- Дебиторской задолженности участников долевого строительства – 719 989 тыс.руб.;
- Прочей дебиторской задолженности – 229 602 тыс.руб.

В 2018-2019 годах Обществом был признан резерв по сомнительным долгам в отношении просроченной дебиторской задолженности участников долевого строительства физических лиц в размере 14 410 тыс. руб. Общество производило оценку сомнительности дебиторской задолженности экспертным путем, согласно критериям, утвержденных Положением по признанию задолженности сомнительной и начислению резервов от 10.10.2018. Сумма дебиторской задолженности отражена в Балансе за минусом суммы этого резерва.

По коду 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2019г. отражена сумма 534 988 тыс. руб., которая состоит из:

- Денежных средств на текущих расчётных счетах – 9 991 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» - 4 956 тыс.руб.
- Денежных средств, размещенных на специальном счете для покрытия по аккредитиву - 520 041 тыс. руб.

По коду 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 315 276 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 1 385 128 тыс. руб. состоящая из полученных Обществом долгосрочных кредитов от АО "МСП БАНК" по договорам № К/Д 12Р-К-3231/17 от 28.12.2017г., №К/Д 12Р-К-2057/19 от 28.06.2019г., №К/Д 12Р-К-4583/19 от 20.11.2019г, №К/Д 12Р-К-7449/19 от 30.12.2019г.

По коду строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» отражена сумма 18 254 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 4 185 550 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 5 739 тыс. руб., состоящая из:

- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед ООО "НАМ-Подольск" по Договору займа № 21/11/2017-3 от 21.11.2017г. - 208 тыс. руб.;

- кредиторской задолженности по начисленным процентам перед АО "МСП БАНК" по договорам № К/Д 12Р-К-3231/17 от 28.12.2017г., №К/Д 12Р-К-2057/19 от 28.06.2019г – 5 530 тыс. руб.

По коду строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена сумма 83 422 тыс. руб., состоящая из:

- задолженности перед поставщиками и подрядчиками - 61 736 тыс. руб.;
- прочей кредиторской задолженности – 21 686 тыс. руб.

По коду строки 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма 62 тыс. руб., состоящая из:

- начисленного резерва под выплату сотрудникам отпускных – 62 тыс. руб.

Расшифровка основных показателей Отчёта о финансовых результатах за январь- декабрь 2019г.

Общество в 2019 году не имело дохода от обычного вида деятельности.

Сумма процентов к получению (Код строки 2320), начисленных по операциям временного размещения денежных средств, составила 5 691 тыс. руб;

Сумма прочего расхода (Код строки 2350) составила 6 475 тыс.руб. и сложилась из:

- Суммы начисленного резерва по сомнительным долгам - 6 104 тыс.руб.,
- Суммы начисленных штрафов и пеней – 150 тыс.руб.
- Списание дебиторской задолженности – 147 тыс.руб.
- Прочих расходов – 74 тыс. руб

В 2019 году Общество получило от векселедателя в качестве частичной оплаты простого беспроцентного векселя сумму в размере 4 490 тыс. руб. Данный вексель не признан Обществом финансовым вложением, в связи с отсутствием признаков, указанных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (отсутствие дохода). Общество признало в отчете о финансовом результате операции по частичному погашению векселя свернуто, результат от выбытия составил 0 тыс. руб.

Прибыль Общества до налогообложения в 2019г. (код строки 2300) составила 35 тыс.руб. и уменьшена на сумму изменений отложенных налоговых обязательств в размере 12 100 тыс.руб., а так же увеличена на сумму изменения отложенных налоговых активов в размере 12 073 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 31.12.2019 сформировано постоянное налоговое обязательство в сумме 20 тыс. руб., отложенное налоговое обязательство в сумме 12 100 тыс. руб. (за 2019г.) и отложенный налоговый актив в сумме 12 073 тыс. руб. (за 2019г.).

Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Общества в 2019г. являлись.:

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

В 2019 г. Общество свою хозяйственную деятельность по строительству осуществляла через аффилированные с ней юридические лица, это, с:

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

Оборот хозяйственных операций через аффилированные лица в 2019г.

Юридическое аффилированное лицо. Договор.	Оборот 2019г.
---	---------------

	Выданы Обществом авансы , займы и пр. (тыс. руб.)	Выполнены Обществу работы, оказаны услуги, перечислены денежные средства и пр. (тыс. руб.)
Каскад Фэмили ООО., всего:	(75 877)	-
16/08/2017-3 от 16.08.2017г	(3 688)	-
29/08/2017-3 от 29.08.2017г.	(642)	-
31/03/2018-АПР-МКД-43 от 31.03.2018	(72 000)	-
Договор 17-АПР оплата поставщику девелопером	(453)	-
ООО "К Фэмили", всего:	48 340	85 300
07-12/18/ПГС от 07.12.2018	-	25 800
1ТЗ-12/17-АПР от 01.12.2017	48 340	42 000
12/11/18-1/ИНВ от 12.11.2018	-	17 500
ООО "КаскадСтройСервис", всего:	11 355	8 268
190625/33 от 25.06.2019 (ПКС)	400	400
34 (АПР) от 23.01.2019	267	267
34.1-3 от 16.05.2018	-	44
34.4-3 от 16.05.2018	-	60
34/14-(АПР)-Кв-2 от 18.04.2018	-	39
34/14-(АПР)-Кв-3 от 13.08.2018	145	145
АПР-Б-1 от 27.06.2018	-	2 363
КСС 10/09-2019 от 10.09.2019	132	132
КСС/33 от 25.06.2019	10 411	4 818
ООО УК "Каскад Эссет Менеджмент", всего:	99 839	107 565
3/11/17(СУБ)-ПКС от 20.11.2017	(1 731)	-
Договор ЕИО от 07.02.2018г	101 570	107 565
Всего оборот 2019г:	83 657	201 133

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 2019 году отсутствовали. Изменений учетной политики, повлекших за собой пересчет входящего сальдо не было. Стоимость чистых активов превышает уставный капитал и имеет тенденцию к росту.

В соответствии с Федеральным Законом «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Общество заключает 3-х сторонний договор с АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства» по открытию счетов Эскроу и отражает поступления средств по ДДУ на счетах Эскроу на За балансовом счете «009.СЭ. Средства дольщиков на счетах эскроу» в размере 15 122 тыс.руб

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



М.А. Белов

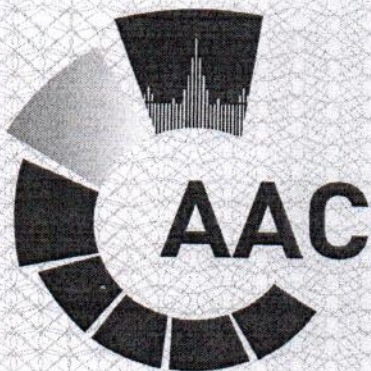
«30» марта 2020г.

42



КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

Associate of



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 15931

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АКФ "Налоговая стратегия"

является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» в соответствии с решением Правления СРО ААС от 24 января 2020 года (протокол № 428) и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС 24 января 2020 года за основным регистрационным номером записи –

12006018000

Генеральный директор
СРО ААС



О.А. Носова

43

КОПИЯ ВЕРНА

Подпись

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ АУДИТОРА



№ 03-000489

Настоящий квалификационный аттестат аудитора выдан

Чернобровкину Андрею Леонидовичу

(фамилия, имя, отчество (при наличии) лица, получившего квалификационный аттестат аудитора, в дательном падеже)

на основании решения саморегулируемой организации аудиторов

Некоммерческого партнерства

(полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, принявшей

«Московская аудиторская палата»

решение о выдаче квалификационного аттестата аудитора, в родительном падеже)

от « 04 » декабря 20 12 г. протокол № 186 на неограниченный срок.

Руководитель саморегулируемой
организации аудиторов или лицо,
им уполномоченное



(подпись)

В.И. Колбасин

(расшифровка подписи)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (ИФАС)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.
т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, www.auditor-sro.org, info@auditor-sro.org

КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ

ВЫПИСКА

из реестра аудиторов и аудиторских организаций
Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество»



№ 8095-Ф/20

«12» февраля 2020 г.

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению Чернобровкина Андрея Леонидовича в том, что аудитор

Чернобровкин Андрей Леонидович

фамилия, имя, отчество (если имеется) аудитора

имеющий квалификационный(ые) аттестат(ы) аудитора:

№ 03-000489, выданный на основании протокола СРО НП МоАП от 04 декабря 2012 г. № 186

№ K014635 в области общего аудита, выданный на основании протокола ЦАЛАК от 27 марта 1998 г. № 54

является членом СРО ААС и включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 10 февраля 2020 г. за основным регистрационным номером записи:

2	2	0	0	6	0	3	6	8	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(основной регистрационный номер записи)

Сведения о членстве в СРО аудиторов и аудиторских организаций до вступления в члены СРО ААС:

Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов»
ОРНЗ 29803021018, период членства с 23.12.2009 г. по 06.02.2020 г.



Генеральный директор СРО ААС

(подпись)

О.А. Носова

45