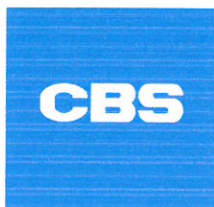


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «АКВАТОРИЯ»
ЗА 2018 ГОД**



АУДИТ
КОНСАЛТИНГ
АУТСОРСИНГ
ЭКСПЕРТИЗА УЧЕТА

МСФО
АВТОМАТИЗАЦИЯ 1С
ОЦЕНКА
РЕКРУТИНГ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам, Генеральному директору ООО «Акватория», иным заинтересованным пользователям

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской ООО «Акватория» (ОГРН 1027700060497, местонахождение: 125445, Москва, Ленинградское шоссе, 69), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Акватория» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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 описана 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 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.

Важные обстоятельства

Обращаем внимание на важные обстоятельства, обусловившие результаты хозяйственной деятельности ООО «Акватория» в 2018 году, раскрытые в разделе 2 пояснений к прилагаемой отчетности.

Существенная часть заемных обязательств ООО «Акватория» номинирована в иностранной валюте, что является ключевым фактором, оказывающим влияние на финансовый результат и имущественное положение в случае изменения курса иностранной валюты.

Ответственность руководства

аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство ООО «Акватория» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

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.

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 МСА, 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 МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) 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 необнаружения 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;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) 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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Акватория"	по ОКПО	00463929		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7712006051		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 125445, Москва г, Ленинградское ш, д. № 69				

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	611	115	54
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 357 792	764 297	316 945
	Затраты по строительству	11501	1 327 343	725 857	284 800
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	696 474	456 896	426 454
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 054 877	1 221 308	743 453
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	363	2	598
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 060	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	449 667	206 514	170 396
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	200 725	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	3 673	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	142 316	115 242	18 152
	Прочие оборотные активы	1260	476	121	41
	Итого по разделу II	1200	594 882	321 879	189 187
	БАЛАНС	1600	2 649 759	1 543 187	932 640

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	400 000	285 540	5 695
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	424	49 118	49 119
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	933	(1 600)	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 752 720)	(2 715 825)	(2 575 440)
	Итого по разделу III	1300	(3 351 363)	(2 382 767)	(2 520 626)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 625 914	3 709 500	3 349 499
	Отложенные налоговые обязательства	1420	83 504	83 246	83 203
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	377 292	-	-
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	377 292	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 086 710	3 792 746	3 432 702
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	37 357	8 692	-
	Кредиторская задолженность	1520	874 178	121 963	18 309
	Вознаграждение застройщика по ДДУ	15201	75 672	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 877	2 553	2 256
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	914 412	133 208	20 565
	БАЛАНС	1700	2 649 759	1 543 187	932 640

Руководитель

Лукашин Александр
Михайлович

(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Акватория"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
00463929		
7712006051		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	4 393	9 166
	Себестоимость продаж	2120	(33 244)	(40 965)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(28 851)	6 121
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 851)	(31 799)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	288	58
	Проценты к уплате	2330	(341 559)	(287 843)
	Прочие доходы	2340	819 268	1 013 502
	Прочие расходы	2350	(1 774 054)	(864 703)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 324 908)	(170 785)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(25 662)	(3 758)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(259)	(43)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	239 578	30 442
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 085 589)	(140 386)

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	(48 694)	(1)
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 134 283)	(140 387)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Лукашин Александр
Михайлович
(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2018
00463929		
7712006051		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Акватория"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

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 2016 г.	3100	5 695	-	49 119	-	(2 575 440)	(2 520 626)
Увеличение капитала - всего: За 2017 г.	3210	279 845	-	-	-	1	279 846
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	1	1
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
увеличение доли ООО	3217	279 845	-	-	-	-	279 845
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(1 601)	-	(140 387)	(141 988)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(140 386)	(140 386)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(1)	(1)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(1 601)	X	-	(1 601)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	285 540	-	47 518	-	(2 715 825)	(2 382 767)
Увеличение капитала - всего:	3310	114 460	-	2 533	-	48 694	165 687
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	48 694	48 694
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	2 533	X	-	2 533
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
увеличение доли ООО	3317	114 460	-	-	-	-	114 460
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(48 694)	-	(1 085 588)	(1 134 282)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 085 588)	(1 085 588)
переоценка имущества	3322	X	X	(48 694)	X	-	(48 694)
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	400 000	-	1 357	-	(3 752 720)	(3 351 363)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(2 512 843)	(140 385)	278 244	(2 374 984)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	(3 142)	-	-	(3 142)
исправлением ошибок	3420	(4 641)	-	-	(4 641)
после корректировок	3500	(2 520 626)	(140 385)	278 244	(2 382 767)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 567 657)	(140 385)	-	(2 708 042)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	(3 142)	-	-	(3 142)
исправлением ошибок	3421	(4 641)	-	-	(4 641)
после корректировок	3501	(2 575 440)	(140 385)	-	(2 715 825)
до корректировок	3402	54 815	-	278 244	333 059
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	54 815	-	278 244	333 059

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	(3 351 363)	(2 382 767)	(2 520 626)



Лукашин Александр
Михайлович
(расшифровка подписи)

Руководитель

18 февраля 2019 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Акватория"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

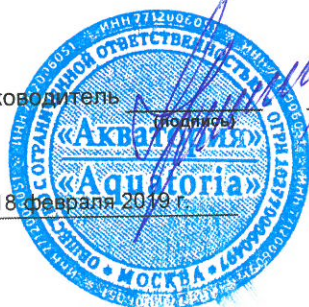
Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2018
00463929		
7712006051		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	437 474	5 518
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	170 390	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	720	5 513
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства целевого финансирования	4114	252 239	-
прочие поступления	4119	14 125	5
Платежи - всего	4120	(682 498)	(539 902)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(655 649)	(487 578)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 165)	(17 239)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 839)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на добавленную стоимость	4125	(606)	(26 827)
прочие платежи	4129	(6 239)	(8 258)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(245 024)	(534 384)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	30	496
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	30	496
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	-	-
	4219	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(27 907)	(13 563)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(22 339)	(13 563)
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	(5 568)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(27 877)	(13 067)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	878 289	861 838
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	362 873	466 600
денежных вкладов собственников (участников)	4312	515 416	395 238
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	(576 168)	(207 065)
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	(576 168)	(207 065)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	302 121	654 773
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	29 220	107 322
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	115 243	18 152
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	142 316	115 243
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(2 147)	(10 231)

Руководитель



Лукашин Александр
Михайлович

(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.

**Пояснения
к годовой бухгалтерской отчетности за 2018 г.**

1. Основные сведения об организации.

ООО «ТПФ «Портхлагокомбинат», с 08.10.2018 года ООО «АКВАТОРИЯ»

Юридический адрес: 125445 г. Москва, Ленинградское шоссе д.69

Фактический адрес: 125445 г. Москва, Ленинградское шоссе д. 69

Дата государственной регистрации: 06.12.1993 года

ОГРН: 102770060497

ИНН: 7712006051

КПП: 774301001

Зарегистрировано в ИФНС N 7743 "05" марта 2001 г.

Свидетельство N 77 001313042

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 11 человек.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2018 составляет 400 000 054,82 руб.

В 2018 г. произошло увеличение уставного капитала:

- за счет взноса учредителя в уставный капитал в соответствии с Решением от 08 сентября 2017 года.

Основным видом деятельности Общества является «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика» (ОКВЭД -71.12.2).

Основная производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2018 г. и была направлена на выполнение функций «Заказчика-Застройщика».

Единоличным исполнительным органом общества является генеральный директор Лукашин А.М.

Уровень существенности, закрепленный обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2. Основные показатели работы предприятия за 2018 год

Затраты Общества на строительство Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой (1-й, 2-й этапы строительства) за 2018 год составили 601,5 млн. рублей.

Всего с начала строительства затраты составили:

Наименование затрат	Сумма, тыс. руб.
Вынос магистрального водопровода Д 900мм и водовыпуска Д300 мм из пятна застройки.	79 274,0
Кабельные линии 10 кВ (2шт)	2 542 ,4
Общие затраты Школа и детский сад	6 779 ,5
БВМЗ "Штаб строительства"	2 175 ,4
Временная электрическая сеть 0,4кВ	132 ,4
Встроенные трансформаторные подстанции	35 628 ,6
Жилой комплекс	5 769 ,5
Коллектор для инженерных коммуникаций	49 731 ,4
Общие затраты, в том числе:	1 043 405 ,1
- Затраты, связанные с содержанием технического заказчика и аналогичные платежи	401 984,0
- Затраты на аренду земельного участка и аналогичные платежи	378 804,0
- Затраты по расчистке территории и сносу сооружений	84 300

Общие затраты второго этапа первой очереди	755 ,5
Общие (подготовительные) затраты второй очереди (третий, четвертый этап строительства)	17 593 ,6
Общие затраты первого этапа первой очереди	755 ,5
Общие затраты первой очереди (первый, второй этап строительства)	75 904 ,0
Очистные сооружения	2 670 ,0
Парковка	186 ,0
Подземный газопровод	4 040 ,6
Итого	1 327 343 ,5

Текущее вознаграждение учитывается равномерно в течение нормативного срока строительства, а по его окончании, дополнительно, будет признана выручка исходя из суммы полученной экономии средств дольщиков.

Выручка от реализации услуг, признаваемая в учете за отчетный период, рассчитывалась как сумма текущего вознаграждения Застройщика, определенная по условиям договоров участия в долевом строительстве по каждому заключенному на начало отчетного периода договору и разделенная на количество отчетных периодов по каждому заключенному договору исходя из срока передачи объекта долевого строительства, установленного условиями договора.

С учетом того, что продажи квартир путем заключения (регистрации) договоров долевого участия начаты с декабря, выручка за 2018 год составила 3,7 млн. руб.

Расходы за 2018 год, учитываемые на счете 20 .01 «Основное производство», составили 33,2 млн. руб., размер вознаграждения, в том числе заработная плата персоналу Застройщика составила 10,7 млн. рублей.

Сумма прочих доходов для целей бухгалтерского учета в 2018г. составила 819,6 млн. руб.,

в т.ч.:

Показатель статьи Прочие доходы	Сумма, руб.
Курсовые разницы	406 757 631,94
Ликвидация основных средств	375 300,00
Продажа (покупка) иностранной валюты	403 130 963,75
Проценты к получению (уплате)	287 652,49
Реализация основных средств	35 400,00
Резервы по сомнительным долгам	8 973 906,34
Итого	819 560 854,52

Сумма прочих расходов для целей бухгалтерского учета в 2018 г. составила 2 115,6 млн. руб.,

в т.ч.:

Показатель статьи Прочие расходы	Сумма, руб.
Безвозмездная передача имущества	4 610 446,44
Курсовые разницы	1 225 160 460,31
Ликвидация основных средств	99 328 019,76
Налоги и сборы	157 250,00
НДС восстановленный при списании ОС	13 599 156,76
НДС не принятый к зачету по решению ИФНС	314 588,81
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	2 991 632,70
Продажа (покупка) иностранной валюты	411 172 189,47
Проценты к получению (уплате)	341 558 626,14
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 092 846,85
Расходы на услуги банков	781 824,81
Расходы непроизводственного назначения	80 000,00
Реализация основных средств	29 563,07

Резервы по сомнительным долгам	11 949 455,88
Списание выделенного НДС на прочие расходы	8 616,45
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	1 438 569,44
Штрафы	500 000,00
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	844 470,09
Итого	2 115 617 716,98

Официальные курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на отчетную дату составляли: доллар США – 69,4706 рубля, евро – 79,4605 рубля.

Курсовая разница за год в целом уменьшила размер дохода на 818,4 млн. рублей.

На счета бухгалтерского учета, отличные от счетов учета финансовых результатов, курсовая разница в 2018 год относилась на счет 83.09 в размере 2,5 млн. рублей при поступлении долларов США на увеличение уставного капитала.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

Прибыль (убыток) для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила (-1 195,8) млн. руб.

Ставка налога на прибыль в 2018 г. составляла 20%.

Сумма бухгалтерской прибыли (убытка) по данным регистров бухгалтерского учета составила (-1 324,9) млн. руб.

Сумма отложенных налоговых активов (далее - ОНА) составила в 2018 г. 239,6 млн. руб.

Сумма постоянных налоговых активов (далее - ПНА) составила в 2018 г. (-25,7) млн. руб.

Сумма отложенных налоговых обязательств (далее - ОНО) составила в 2018 г. (-0,3) млн. руб.

В 2018 году было получено долгосрочных займов – 5 238 тыс. долларов США, краткосрочных займов – 51 000 тыс. рублей. Возвращено краткосрочных займов – 15 000 тыс. рублей. Возврат долгосрочных займов – 8 496 тыс. долларов.

Срок возврата по краткосрочным займам - 02 июля 2019 года, по долгосрочным займам - 31.01.2023 года.

Чистые активы общества составляют – (-3 351 363) тыс. руб.

Чистые активы имеют отрицательное значение, т.к. начальная стадия строительства жилого комплекса до заключения ДДУ финансировалась за счет заемных средств, при этом часть расходов в виде курсовых разниц, процентов по займам относилась непосредственно на финансовые результаты, поэтому возникают убытки. После начала продаж квартир и нежилых помещений чистые активы приобретут положительное значение и будут соответствовать требованиям законодательства.

3. Сведения по расчетам с дольщиками по заключенным договорам ДДУ

В 2018 году Общество заключало договоры ДДУ. Общая цена договоров ДДУ 452 963 551,70 рублей. В счет оплаты заключенных договоров дольщиками было оплачено 252 238 892,00 рублей, что отражено по строке 4114 «Отчета о движении денежных средств».

Сумма оставшейся задолженности дольщиков по оплате цены ДДУ составляет 200 724 659,70 рублей, что отражено по строке 12301 «Задолженность дольщиков по ДДУ» Баланса.

При этом обязательства Общества по исполнению договоров ДДУ отражены следующим образом, отражение по строке 14501 «Средства дольщиков по ДДУ» Баланса – 377 291 884,10 – это часть цены договоров, соответствующая сумме компенсации затрат Застройщика на строительство объектов в размере 317 074 486,19 рублей и неоплаченной части вознаграждения Застройщика в размере 60 217 397,91 рублей.

Оплаченная часть вознаграждения Застройщика (авансы полученные) в размере 75 671 667,60 рублей отражена по строке 15201 «Вознаграждение Застройщика по ДДУ» Баланса.

4. Сведения об отчетности

В связи с тем, что Общество в 2018 году стало, в основном, вести деятельность «Заказчика-застройщика, генерального подрядчика», учет затрат производился на счете 20.1 «Основное производство», при этом затраты отражались в Отчете о финансовых результатах по Строке 2120 «Себестоимость продаж».

Для обеспечения сопоставимости в соответствии с ПБУ 4 /99 в Отчете за 2018 год произведена корректировка показателей за январь - декабрь 2017 года.

Показатель	Код	За Январь-Декабрь 2017г. (до корректировки), тыс.руб.	За Январь -Декабрь 2017 г. (по- сле корректировки), тыс.руб.
Себестоимость продаж	2120	3 045	40 965
Управленческие расходы	2220	37 920	0

5. Сведения о взаимосвязанных сторонах

ООО «ТПФ «Портхлагокомбинат», с 08.10.2018 года ООО «АКВАТОРИЯ, генеральным директором которого является Лукашин А.М., в 2018 году имело сделку по сдаче в аренду помещения по договору №309 от 01.06.2017 года с АО "КОМПЛЕКС "МОСФИЛЬМОВСКИЙ", генеральным директором, которого является так же Лукашин А.М. Сделка для ООО ТПФ «Портхлагокомбинат», с 08.10.2018 года ООО «АКВАТОРИЯ, является незначительной.

Сделки с учредителем ООО «ТПФ «Портхлагокомбинат», с 08.10.2018 года ООО «АКВАТОРИЯ», компанией "ЛАИНГО ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД", в 2018 году не осуществлялись.

Бенефициарными владельцами, имеющими на 31.12.2018г. косвенное участие в уставном капитале ООО «Акватория», являются: Писарев К.В. (52 %), Кондрасов А.(28%).

6. События после отчетной даты.

15.02.2019 года было зарегистрировано увеличение Уставного капитала по Решению от 12.10.2018 года «О принятии в Общество новых участников и увеличении Уставного капитала». С 15.02.2019 года размер Уставного Капитала составляет 500 000 068,52 рубля.

В связи с тем, что согласованная и оплаченная новыми участниками Общества при вступлении в Общество оценка их долей в уставном капитале (сумма взносов) превысила номинальную стоимость их долей в уставном капитале, было отражено увеличение добавочного капитала на сумму 446 833 471,22 рубля. По состоянию на отчетную дату 31.12.2018 сумма взносов, внесенная новыми участниками в счет оплаты при вступлении в Общество, составляла 515 415 934,75 рублей и в настоящей бухгалтерской отчетности отражена в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» Баланса.

7. Сведения об учетной политике организации.

Положение по учетной политике, применяемой обществом, составлено в соответствии с положениями Закона N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", «Налогового Кодекса РФ» и другими нормативными правовыми актами, регулирующими бухгалтерский учет и налоговый учет в РФ.

Учетная политика общества утверждена приказом N 27 от 29.12.2017 года.



Генеральный директор

Лукашин А.М./

Главный бухгалтер

Иллариошина Л.Н./

Пронумеровано и прошито

листов цифрами
восьмью
листов прописью

Генеральный директор
Михалыцов А. В.

