

**ООО ГК
"ДВАЦ"**



FEAS

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ
АУДИТОРСКИЙ ЦЕНТР**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной
ответственностью
"Инвестиционно-строительная
компания "АРКАДА"**

за 2018 год

ВЛАДИВОСТОК, 2019 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА", ОГРН 1042503032846, 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Семеновская, д. 29, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2018 года;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2018 года;
 - отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 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 Общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА" по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности 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.

Ответственность руководства аудируемого лица 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.

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 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;

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 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;

д) 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 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



З.С.Швец

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью

Группа Компаний «Дальневосточный аудиторский центр»,

ОГРН 1022502126767

690106, Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 10,

член саморегулируемой организации аудиторов «ААС»,

ОРНЗ 11206007684

«24» мая 2019 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА"
Идентификационный номер налогоплательщика: _____
Экономическая деятельность: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / частная
Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес): _____


Коды		
0710001		
31	12	2018
по ОКПО 74960721		
ИНН 2536148933		
по ОКВЭД 41.20		
65	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

091, Приморский край, Владивосток г, Семеновская ул, дом № 29

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	5 544	5 212	14 057
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	500
	Отложенные налоговые активы	1180	115 822	62 685	10 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	896 028	1 844 012	1 398 506
	Итого по разделу I	1100	1 017 394	1 911 909	1 423 801
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	585 227	302 710	1 144 544
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	84 710	167 209	118 704
	Дебиторская задолженность	1230	1 378 457	776 119	432 401
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	15 019	20 500	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 248	5 448	7 883
	Прочие оборотные активы	1260	11	421 522	629 637
	Итого по разделу II	1200	2 065 672	1 693 508	2 333 169
	БАЛАНС	1600	3 083 065	3 605 417	3 756 970

Показатели	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	30	30	30
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22 144	(586 959)	9 710
	Итого по разделу III	1300	22 174	(586 929)	9 740
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	414 153	503 653	521 653
	Отложенные налоговые обязательства	1420	81 319	28 020	18 093
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 128 576	2 001 673	2 342 385
	Итого по разделу IV	1400	1 624 048	2 533 346	2 882 132
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	2 000	1 254	2 654
	Кредиторская задолженность	1520	1 416 382	1 616 660	791 574
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	102
	Оценочные обязательства	1540	18 461	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	41 086	70 769
	Итого по разделу V	1500	1 436 843	1 659 000	865 099
	БАЛАНС	1700	3 083 065	3 605 417	3 756 970

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор  **Пытнев В.В.**
 ООО «Инвестиционно-строительная компания
 «АРКАДА»




 (подпись)

**Пытнев Валерий
 Владимирович**
 (расшифровка подписи)



22 марта 2019 г.

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

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА"
 Идентификационный номер налогоплательщика: _____
 Экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности: _____
 Общество с ограниченной ответственностью / частная
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2018
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО 74960721		
ИНН 2536148933		
по ОКВЭД 41.20		
65	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

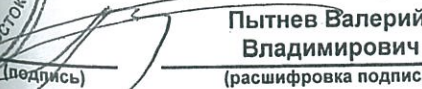
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	619 501	777 104
	Себестоимость продаж	2120	(463 396)	(1 444 824)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	156 105	(667 720)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	156 105	(667 720)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 119	4 887
	Проценты к уплате	2330	(36 849)	(46 328)
	Прочие доходы	2340	631 839	47 495
	Прочие расходы	2350	(132 571)	(62 641)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	620 643	(724 307)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(11 461)	(7 912)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(64 677)	(9 926)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	53 137	146 874
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	609 103	(587 359)

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	609 103	(587 359)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор  Пытнев В.В.
 ООО «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА»




Пытнев Валерий Владимирович
 (расшифровка подписи)



22 марта 2019 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
31	12	2018
0710003		
74960721		
2536148933		
41.20		
65	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общество с ограниченной ответственностью / частная

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	30	-	-	-	9 710	9 740
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(596 669)	(596 669)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(587 359)	(587 359)
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	(9 310)	(9 310)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	30	-	-	-	(586 959)	(586 929)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	609 103	609 103
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	609 103	609 103
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	30	-	-	-	22 144	22 174

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - Всего				
до корректировок	3400	9 740	(587 359)	(9 310)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	9 740	(587 359)	(9 310)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	9 710	(587 359)	(9 310)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	9 710	(587 359)	(9 310)
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	22 174	(586 929)	9 842



Руководитель _____
(подпись)

Нытцев Валерий
Владимирович
(расшифровка подписи)



22 марта 2019 г.

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

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "АРКАДА"
 Идентификационный номер налогоплательщика: _____
 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика: _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности: _____
 Общество с ограниченной ответственностью / частная
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
74960721		
2536148933		
41.20		
65		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	484 063	1 611 523
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	449 740	1 607 576
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	34 323	3 947
Платежи - всего	4120	(914 209)	(1 549 790)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(695 926)	(1 146 782)
в связи с оплатой труда работников	4122	(90 809)	(96 859)
процентов по долговым обязательствам	4123	(56 951)	(65 205)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(70 523)	(240 944)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(430 146)	61 733
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	16 000	-
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	16 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(39 568)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 068)
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	-	(36 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	16 000	(39 568)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	552 582	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	54 135	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	498 447	-
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	(141 636)	(24 600)
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	-	(8 100)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(141 636)	(16 500)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	410 946	(24 600)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 200)	(2 435)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 448	7 883
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 248	5 448
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Пытнев Валерий
Владимирович
(расшифровка подписи)

22 марта 2019 г.

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор Пытнев В.В.
ООО «Инвестиционно-строительная компания
«АРКАДА»



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах ООО «ИСК «АРКАДА» за 2018 год**

1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3.	АКТИВЫ КОМПАНИИ	4
4.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	5
5.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ И ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	9
6.	ЗАПАСЫ	10
7.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
8.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	14
9.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	14
10.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	15
11.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	15
12.	КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	16
13.	ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ	16
14.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА	17
15.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	17
16.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	19
17.	ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
18.	ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ	20
19.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	20
20.	СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 20187 ГОДА	21

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ИСК «АРКАДА» за 2018 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ИСК «АРКАДА» (далее также «Общество») за 2018 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Краткая характеристика деятельности Компании

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИСК Аркада» зарегистрировано по решению № 1 от 01.10.2004г общего собрания Учредителей ООО «ИСК «Аркада» Инспекцией Федеральной налоговой службы РФ по Ленинскому району г. Владивостока 11 октября 2004 года.

Свидетельство о государственной регистрации серия 25 № 02338272

ИНН 2536148933

КПП 253601001

ОГРН 1042503032846

Юридический адрес: 690091 Приморский край, г. Владивосток, ул. Семеновская 29

Общество арендует нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Владивосток, улица Семеновская д.29, по договору аренды № 554 от 31.08.2018г.

Дочерних обществ, а так же филиалов и обособленных подразделений, ООО «ИСК «Аркада» не имеет.

Уставный капитал организации: 30 000 (Десять тысяч) рублей, оплачен полностью. Количество учредителей: одно физическое лицо Хван Сен Ен.

Основной вид деятельности:

-ОКВЭД, 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

ООО «ИСК «Аркада» является членом ассоциации Саморегулируемой организации «Региональное объединение строителей Приморского края».

Численность сотрудников по состоянию

на 31 декабря 2016 года составила 98 человек.

на 31 декабря 2017 года составила 107 человек.

на 31 декабря 2018 года составила 92 человека.

За время деятельности Общества в должность Генерального директора вступали четыре физических лица:

11.10.2004-27.11.2006	Генеральный директор	Хван Сен Ен
28.11.2006-27.04.2015	Генеральный директор	Бахтеев Евгений Алексеевич
28.04.2015-14.07.2016	Президент	Пытнев Валерий Владимирович
15.07.2016-по наст. время	Генеральный директор	Пытнев Валерий Владимирович

Основные положения учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций». 30.12.2015 г.

Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни регламентируется Положением о внутреннем контроле, утвержденным руководителем ООО «ИСК «Аркада».

Основание: часть 1 статьи 19 Закона № 402-ФЗ, информация Минфина России № ПЗ-11/2013.

Инвентаризации имущества и обязательств проводится в сроки определенные генеральным директором, не реже одного раза в год.

Основание: часть 3 статьи 11 Закона от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ

Показатели Активов и Обязательств в отчетности за 2018 год подтверждены результатами инвентаризаций.

Для составления годовой бухгалтерской отчетности применяются формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно приложению 1 приказа Минфина России от 2 июля 2010 № 66н.

Основание: пункты 1 и 2 приказа Минфина России от 2 июля 2010 № 66н.

Способы ведения учета, без которых нельзя достоверно оценить финансовое положение организации раскрыты в пояснениях Факторов, повлиявших на результаты деятельности.

Факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Раскрывая показатели отчетности, Компания руководствуется критерием, определенным в Учетной политике:

Критерий для определения уровня существенности устанавливается в размере 5 процентов от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности

Основание: пункт 3 ПБУ 22/2010, пункт 11 ПБУ 4/99.

Активы Компании

Активы Компании по состоянию на 31.12.2018 г. составляют 3083 065 тыс руб.

По сравнению с сопоставимой датой 31.12.2017 г. показатель ниже на 522 352 тыс.руб. (14.5%)

Статья Активов баланса	31.12.2018 Сумма (тыс.руб)	% в составе Активов	31.12.2017 Сумма (тыс.руб)	изменения тыс.руб
Основные средства	5 544	0,2%	5 212	+332
Отложенные налоговые Активы	115 822	3,8%	62 685	+53 137

Прочие внеоборотные Активы	896 028	29%	1 844 012	-947 984
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	1 017 394	33%	1 911 909	-894 515
Запасы	585 227	19%	302 710	+282 517
Налог на добавленную стоимость	84 710	2,7%	167 209	-82 499
Дебиторская задолженность	1 378 457	44,7%	776 119	+602 338
Финансовые вложения	15 019	0,5%	20 500	-5 481
Денежные средства	2 248	0,1%	5 448	-3 200
Прочие оборотные Активы	11		421 522	-421 511
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	2 065 672	67%	1 693 417	+372 164
ВСЕГО АКТИВЫ	3 083 065		3 605 417	-522 352

Основные средства

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Согласно Учетной политике Переоценка основных средств не производится.

Основание: пункт 15 ПБУ 6/01;

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;
- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- стоимость объекта превышает 40 000 руб.

Основание: пункты 3–5 ПБУ 6/01;

Активы со сроком полезного использования не более 12 месяцев и первоначальной стоимостью меньше 40 000 руб. учитываются как материально-производственные запасы.

Основание: пункт 5 ПБУ 6/01

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом [п. 18 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»].

При определении сроков полезного использования объектов основных средств может быть использована Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 (ред. от 10.12.2010г.). Классификация основных средств определяет предельные (минимальный и максимальный) сроки использования основных средств по амортизационным группам. В установленных пределах Общество самостоятельно определяет конкретный срок полезного использования объектов основных средств, руководствуясь ПБУ 21/2008.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

Наименование ОС	Балансовая стоимость	Амортизация ОС	Строка 1150 баланса
Автоматическая пожарная сигнализация	362 551,72	362 551,72	0,00
Административно-бытовой модуль (№ 908)	78 771,19	78 771,19	0,00
Административно-бытовой модуль (№ 909)	78 771,19	78 771,19	0,00
Административно-бытовой модуль (№ 910)	78 771,19	78 771,19	0,00
Административно-бытовой модуль (№ 911)	78 771,18	78 771,18	0,00
Административно-бытовой модуль (р)	143 474,58	40 510,56	102 964,02
Аппарат высокого давления без подогрева воды HD10/21-4S	136 500,00	72 800,00	63 700,00
Бадья (РОССО)	48 011,56	41 523,52	6 488,04
Бетонораздаточная стрела	709 254,75	709 254,75	0,00
Бетонораздаточная стрела	709 254,74	709 254,74	0,00
Бункер для подъема грунта	54 237,29	54 237,29	0,00
Бункер для подъема грунта	54 237,29	54 237,29	0,00
Бытовой модуль на базе 20 футового контейнера	155 000,00	32 024,75	122 975,25
Вагон 3*6 м (№ 505)	230 496,61	88 997,53	141 499,08
Вагон 3*6 м (№ 506)	230 496,61	88 997,53	141 499,08
Весы крановые 10Д	120 338,98	90 254,25	30 084,73
Вибратор глубинный со встроенным преобразователем IRFU 57/230	100 000,00	100 000,00	0,00
Вибратор глубинный со встроенным преобразователем IRFU 57/230 № 0610007	100 000,00	100 000,00	0,00
Генератор дизельный ЭнергоЮнитс TC100С (100kw 50hz. 3phase.230/400v)	1 148 305,08	837 952,29	310 352,79
Генератор дизельный UNIVpower UC200E с воздушным нагревателем (200kw 50hz, 3phase. 230/400v, silent t	1 355 932,20	622 995,94	732 936,26
Дополнительный блок с переделкой опалубки 2,5м^3	71 425,58	71 425,58	0,00
Дрель алмазного бурения Cable CSN-12A	134 610,17	134 610,17	0,00

Здание контейнерного типа 3*6 (бытовка) (№ 582)	204 570,68	204 570,68	0,00
Здание контейнерного типа 3*6 (бытовка) (№ 583)	204 570,68	204 570,68	0,00
Комплект мебели для офиса (шкаф 3 шт, комод 1 шт, тумба 1 шт)	170 000,00	19 508,23	150 491,77
Кондиционер LG P003AH.NR1	70 525,73	70 525,73	0,00
Кондиционер LG P003AH.NR1	70 525,73	70 525,73	0,00
Кондиционер LG P003AH.NR1	70 525,73	70 525,73	0,00
Конструкция строительная сборная из сэндвич панелей 1-а этажная	1 642 788,71	1 642 788,71	0,00
Конструкция строительная сборная из сэндвич панелей 2-х этажная (№ 947)	3 822 830,00	3 822 830,00	0,00
Контейнер 20 футовый (№ 937)	50 000,00	37 603,02	12 396,98
Контейнер 20 футовый (№ 941)	50 000,00	37 603,02	12 396,98
Контейнер 20 футовый № 295544 (№ 661)	46 610,17	46 610,17	0,00
Контейнер 40 футовый (№ 662)	63 559,32	63 559,32	0,00
Контейнер HALU 2537617 (№ 556)	40 677,97	30 789,38	9 888,59
Кран башенный S270K14 (K35/32)	13 443 755,32	13 443 755,32	0,00
Кран башенный S270K14 (K35/32)	12 844 792,67	12 844 792,67	0,00
Мебель для гардеробной в комплекте (16338)	173 333,33	19 890,71	153 442,62
Мебель для гардеробной в комплекте (16339)	173 333,33	19 890,71	153 442,62
Мебель для гардеробной в комплекте (16340)	173 333,33	19 890,71	153 442,62
Мебель для гардеробной в комплекте (16341)	173 333,33	19 890,71	153 442,62
Мебель для гардеробной в комплекте (16342)	173 333,34	19 890,71	153 442,63
Мебель для гардеробной в комплекте (16343)	173 333,34	19 890,71	153 442,63
Мебель для рабочего кабинета (шкафы, стен. панели, подоконник)	250 000,00	28 688,52	221 311,48

Мебель секционная для комнаты приёма пищи в офисном помещении (16324)	210 000,00	24 098,34	185 901,66
Мебель секционная для комнаты приёма пищи в офисном помещении (16325)	210 000,00	24 098,34	185 901,66
Мобильная проходная	182 627,12	182 627,12	0,00
Модульное здание 500x2500x2700	124 576,27	19 052,80	105 523,47
Моноблок Acer Aspire Z3-615 . 23"	49 991,53	49 991,53	0,00
Насос MC 30/50 150180	53 788,14	53 788,14	0,00
Насос MC 30/50 150180	53 788,14	53 788,14	0,00
Ноутбук 15.6" Asus(G551JX)(FHD)i5 4200 H(2.8)/8192/1Tb/NV	76 990,00	76 990,00	0,00
Офис (без комплекта мебели и оборудования) (№ 900)	841 618,98	841 618,98	0,00
Подъемник двухмачтовый грузовой ПМГ-1,5 H=60м	1 122 082,00	145 210,56	976 871,44
Пресс арматурный ПА-80	256 699,15	94 734,14	161 965,01
Прорабка без мебели и оборудования (в сборе) (№897)	152 542,38	152 542,38	0,00
Прорабка без мебели и оборудования (в сборе) (№898)	152 542,37	152 542,37	0,00
Сварка плазменная, plasma cutting м/с, NANO-70CP	60 816,64	60 816,64	0,00
Сварка плазменная, plasma cutting м/с, NANO-70CP	60 816,64	60 816,64	0,00
Сейф TOPAZ BSK-670	12 398,42	11 571,84	826,58
Сейф TOPAZ BSK-670	12 398,42	11 571,84	826,58
Сервер Proliant ML 150T06 E5504 NHP Tower(5U)/xeonQC 2.0Ghz(4Mb)/1x2GbUD/SATA RAID(1/0/1+0)/250GbSAT	108 235,60	108 235,60	0,00
Система видеонаблюдения	724 739,87	724 739,87	0,00
Система телефонизации	369 802,75	369 802,75	0,00
Станок для гибки арматуры GW-40-2	56 864,41	21 407,68	35 456,73
Станок для гибки арматуры GW-50A	114 406,78	34 049,75	80 357,03
Станок для гибки арматуры GW-50B	117 796,61	37 863,18	79 933,43

Станок для гибки арматуры GW-50B-2	120 360,17	30 090,06	90 270,11
Станок для резки арматуры GQ-50B-1(380V. 4Kw)	116 101,69	43 930,32	72 171,37
Станок для резки арматуры JCB--25H. 220B	123 728,81	39 769,92	83 958,89
Станция насосная СН 700/3/20,2,Э,Х для прессы ПА-80	287 040,00	185 380,00	101 660,00
Столовая на 44 посадочных места с общей кровлей (№901)	1 035 223,63	1 035 223,63	0,00
Счетчик Банкнот Unixcam 1500 X	67 000,00	67 000,00	0,00
Тахеометр Leica TS TS06ultra-2 Arctic (штатив Leica GST20-9, вежа Leica GLS111, двунога, марка)	535 415,25	535 415,25	0,00
Трансформатор для прогрева бетона ТСДЗ-80/0,38	105 932,21	105 932,21	0,00
Трансформатор для прогрева бетона ТСДЗ-80/0,38	105 932,20	105 932,20	0,00
Трансформатор для прогрева бетона ТСДЗ-80М/0,38 У2	93 220,34	80 623,04	12 597,30
Фасадный подъемник ZLP630	310 169,49	135 014,85	175 154,64
Фасадный подъемник ZLP630	303 983,05	89 406,75	214 576,30
Электрооборудование	2 009 523,54	2 009 523,54	0,00
Итого	50 604 097,22	45 060 504,23	5 543 592,99

Нематериальные активы

Организация в отчетном периоде не принимала к учету нематериальные активы.

Прочие внеоборотные активы

33 % Активов составляют Внеоборотные Активы.

Уменьшение по сравнению с 2017 годом произошло за счет сдачи в эксплуатацию в 2018 году объекта строительства ЖК «Бригантина», который на 31.12.2017 г. составлял 1 165 020 тыс. рублей.

Существенную долю активов составляют «Прочие внеоборотные активы». По состоянию на 31.12.2018 г. составляет 29 % от всех активов.

Изменения суммы Активов за отчетный период за счет

Прочие ВОА	тыс.руб	
	31.12.2017	31.12.2018

Жилой комплекс в г. Находка по ул. Фруктовая, 20	27 984 274,65	28 247 438,01
Жилой комплекс по ул. Толстого, 38 в г. Владивосток	1 165 020 177,36	11 923 700,00
Жилой комплекс по ул. Фастовская, 33 в г. Владивосток	649 882 781,49	855 856 811,11

Отложенные налоговые Активы

По результатам 2017 и 2018 гг компания имеет Налоговый убыток, на основании которого сформирован Отложенный налоговый Актив:

За 2017 год –62 685 тыс. руб.

За 2018 год –115 822 тыс. руб.

Компания предполагает использование отложенного налога, начиная с 2019 года, по результатам которого ожидается прибыль Компании, так как:

- часть объектов строительства в 2019 году будут сданы;
- усилены мероприятия по контролю за накладными расходами (снижены расходы по оплате труда руководящего состава, а следовательно и налогов по ним; в 2019 г планируется смена арендуемого помещения под офис на меньшее по площади и цене);
- планируются расторжение договора аренды земли под складом;

Запасы

В соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения.

Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с п. 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» при отпуске материально-производственных запасов (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится:

по средней себестоимости .

В соответствии с п. 24 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

Изменений способов оценки материально-производственных запасов в отчетном периоде не производилось.

В течение отчетного периода организация не передавала в залог материально-производственные запасы.

Резервов под снижение стоимости материальных ценностей в отчетном периоде не создавалось.

Согласно Учетной политики единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Основание: пункт 3 ПБУ 5/01.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Основание: пункт 5 ПБУ 5/01, пункт 10 МСФО (IAS) № 2 «Запасы».

Общий состав статьи в Балансе

Запасы	Сумма (рубли)	
	31.12.2017	31.12.2018
Готовая продукция (жилые и нежилые помещения ЖК Бригантина)	0,00	165 224 763,33
Основные строительные материалы, инвентарь, спецодежда, оплубка и другие ТМЦ	169 660 533,44	132 465 684,95
Объект незавершенного строительства, где ИСК Аркада выступает Генподрядчиком, в т.ч.:	131 883 341,39	286 997 461,44
Адм. здание ул. Прапорщика Комарова 12	74 736 866,91	25 895 574,89
ЖК Босфор	0,00	2 319 911,52
ЖСК Остров	57 146 474,48	258 781 975,03
Товары (нежилые помещения Аркада Хаус)	1 165 841,13	538 722,01
Итого	302 709 715,96	585 226 631,73

Значительную долю запасов (49%) на 31.12.2018 г. занимает статья «Объект незавершенного строительства», в состав которой входят объекты строительства по Договорам генподряда не завершенные по состоянию на 31.12.2018 г.

Состав материальных запасов Компании:

ТМЦ	31.12.2017	31.12.2018
Сырье и материалы	59 520 028,11	49 449 800,75

Топливо	288 812,41	797 970,72
Тара и тарные материалы	858 293,14	524 807,62
Запасные части	2 688 262,80	3 676 836,95
Прочие материалы	2 665 734,70	637 813,08
Материалы, переданные в переработку на сторону	61 247 130,89	18 018 805,19
Строительные материалы	2 676 341,23	7 396 222,53
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	9 580 390,72	10 564 807,58
Специальная оснастка и специальная одежда на складе	411 987,11	303 206,61
Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации	474 775,35	338 968,20
Опалубка	29 251 163,25	40 756 445,72
Итого	169 662 919,71	132 465 684,95

Согласно учетной политики, стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, единовременно списывается в расходы в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

Основание: пункт 21 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утвержденных приказом Минфина России от 26 декабря 2002 № 135н.

Учет спецодежды на складе ведется на счете 10.10, а переданной в эксплуатацию осуществляется на счете учета 10.11 «Спецодежда в эксплуатации»

Основные поставщики сырья и материалов

Основные поставщики сырья и материалов	сумма поставок в 2018г руб.	%	Комментарии
ДиЗ ойл плюс	6 689 060,00	4,02	Дизтопливо, керосин
Металл-Инвест, ООО	28 180 184,08	16,96	Арматура
Сталепромшленная компания, АО	22 788 829,11	13,71	Арматура
Строительные технологии, ООО	9 436 820,15	5,68	Арматура
ФАРВАТЕР №575, ООО	5 994 675,00	3,61	Бетон
ЦЕНТР СНАБЖЕНИЯ ДВ ООО	55 953 077,34	33,67	Бетон

Другие поставщики сырья и материалов занимают долю 22,35 % от суммы поставок за анализируемый год.

Налог на добавленную стоимость

Компания ведет отдельный учет «входного» НДС путем выделения субсчетов к счету 19. Незначительную долю Активов на 31.12.2018 г. занимает статья «Налог на добавленную стоимость» 2,7 % (84 710 тыс. руб.). На 31.12.2017 г. она занимала 4,64 % (167 209 тыс. руб.) – основную долю составлял накопленный налог по строительству ЖК «Бригантина», который Компания не заявляла к возмещению, так как являлась Застройщиком по вышеуказанному объекту. В 2018 году ЖК «Бригантина» введен в эксплуатацию, накопленный НДС включен в себестоимость объекта, за исключением части НДС, предъявленного к вычету в 4 квартале 2018г по оставшимся в собственности Компании нежилым помещениям.

По состоянию на 31.12.2018 г. проведена сплошная инвентаризация счет-фактур на наличие и правильность оформления, что подтверждает Актив на балансе Компании.

Дебиторская задолженность

Значительную часть Активов баланса составляет Дебиторская задолженность 1 378 457 тыс. руб.

На сопоставимую дату 2017 года, этот показатель был равен 21,5 % Активов баланса, тогда как на 31.12.2018г этот показатель составляет 44,7%.

ДЗ	Сумма, тыс. руб.		
	2017	2018	отклонения
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	331 153	321 359	-9 794
Расчеты с покупателями и заказчиками	241 297	228 448	-12 849
Расчеты по налогам и сборам	107 019	115 334	+8 315
Выполненные этапы по незавершенным работам	-	486 278	+486 278
Расчеты с подотчетными лицами	8 553	-	- 8 553
НДС по авансам и предоплатам	-	179 063	+179 063
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	88 097	47 975	-40 122
ИТОГО	776 119	1 378 457	+602 338

Организацией не создавался резерв по сомнительной дебиторской задолженности в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Финансовые вложения

Образовались в 2017 г. Договор займа заключен с ООО «Прогресс Групп Инвест» и был частично погашен в 2018г. Срок действия договора до 31.12.2019г.

Финансовые вложения	2017 г. Сумма (тыс.руб)	2018 г. Сумма (тыс.руб)
Выданный займ б/н от 20.02.2017 г	20 500	15 019

Итого	20 500	15 019
--------------	---------------	---------------

Денежные средства и денежные эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств -денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Тыс.руб

Наименование	2017 г.	2018 г.
Денежные средства на расчетных счетах	2 713	2 188
Денежные средства в кассе	2 735	60
Итого	5 448	2 248

Операций в иностранной валюте в отчетном периоде не производилось.

Денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте организации в течение отчетного периода не имела, пересчет по курсу в рубли не производила.

Прочие оборотные Активы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев

после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Состоят из:

Прочие оборотные активы	31.12.2017	31.12.2018
Выполненные этапы по незавершенным работам	171 814	-
НДС по авансам и предоплатам	249 700	-
Расходы будущих периодов	8	11

Расходы будущих периодов в состоят из страхования ОСАГО, в составе отчетности занимают не существенный показатель.

Уставный капитал

Размер уставного капитала не менялся в 2018 г. Составляет 30 тыс. руб.

Отложенные налоговые обязательства сформированы на основании разной оценки доходов и расходов в Бухгалтерском и Налоговом учетах. По сравнению с аналогичным периодом 2017г они увеличились на 53 299 тыс. рублей.

Показатель	Сумма на 31.12.2018
Часть отложенного налога на прибыль, которая приведет к увеличению налога в последующие отчетные периоды.	81 318 787,65
Итого	81 318 787,65

Долгосрочные обязательства

Составляют 53 % Обязательств Компании

Они состоят из:

Долгосрочные обязательства	31.12.2017 Сумма (тыс.руб)	Погашено в 2018 г. (тыс.руб)	Получено (тыс.руб)	31.12.2018 Сумма (тыс.руб)
ПАО АКБ Приморье	503 653	89 500	-	414 153
Участники долевого строительства Бригантина	1 047 476	1 049 039	13 487	11 924
Участники долевого строительства Аркада-АРТ	954 197	160	162 616	1 116 652

Денежные средства по договорам кредитной линии с ПАО АКБ Приморье на 31.12.2018г получены в полной сумме и не погашены. Процент за пользование денежными средствами составляет 12 % годовых. Проценты начисляются ежемесячно, выплачиваются в соответствии с условиями договоров согласно утвержденного графика. Срок возврата в соответствии с доп. соглашениями от 28.02.2019 г. -31.12.2021 г. Кредит получен на пополнение оборотных средств Компании.

Денежные средства от участников долевого строительства ЖК Бригантина на 31.12.2018г составляют 11 924 тыс. рублей, в связи с непередаваемыми жилым и нежилым помещением по акту приема-передачи, в связи со смертью участника долевого строительства до вступления в наследство близких родственников.

Срок сдачи объекта долевого строительства Аркада АРТ -1 квартал 2020г.

Краткосрочные обязательства

Краткосрочные заемные обязательства	31.12.2017 Сумма (тыс.руб)	Погашено в 2018 г. (тыс.руб)	Получено (тыс.руб)	31.12.2018 Сумма (тыс.руб)
Проценты по кредитам ПАОАКБ Приморье	1 254	56 951	55 697	0
Новая Архитектура, ООО	-	-	2 000	2 000

ИТОГО	1 254	56 951	57 697	2 000
--------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Кредиторская задолженность

Тыс.руб

Краткосрочная Кредиторская задолженность	31.12.2017	31.12.2018	%
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	247 298	145 354	10,26
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 250 667	1 173 772	82,87
Налог на добавленную стоимость	27 987	-	-
Налог на имущество	12	18	0,001
Прочие налоги и сборы	37	163	0,01
Расчеты по страховым взносам	2 514	5 622	0,40
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	1 057	0,07
Расчеты с подотчетными лицами	8 553	-	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	79 592	90 396	6,39
Расчеты по исполнительным документам работников	-	-	-
ИТОГО	1 616 660	1 416 382	100

82,87 % Кредиторской задолженности приходится на расчеты с покупателями и заказчиками. Основным кредитором является ЖСК Остров (1 173 772 тыс. руб.) по трем Договорам генерального подряда. Срок исполнения обязательств по договорам 01.09.2019г

Заработная плата в размере 1 057 тыс. руб. (100 %) выплачена 11 января 2019 г.

Оценочные обязательства на оплату отпусков

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности;
- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последние шесть месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

Резерв отпусков на 31.12.2018г составляет 18 461 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Непокрытый убыток Компании на 31.12.2017 составил 586 959 тыс. руб.

На 31.12.2018 нераспределенная прибыль составила 22 144 тыс. руб.

По результатам 2018 года прибыль получена в основном в результате прощения долга, возникшего по договорам процентных займов предоставленным единственным участником ООО «ИСК

«Аркада» в сумме 492 065 тыс. руб., а так же полученной выручкой по договорам с ЖСК Остров – 364 196 тыс. руб. и реализацией жилых им нежилых помещений в веденном в эксплуатацию ЖК Бригантина – 107 278 тыс. руб..

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Валовая прибыль

Валовая прибыль Компании составила 156 105 тыс. руб.

Сравнение данных с 2017 годом показывает, что валовая прибыль выросла на 823 825 тыс. руб. При этом рентабельность изменилась незначительно.

тыс.руб

Период	Доход	Себестоимость	Валовая прибыль	Рентабельность
2017	777 104	1 444 824	- 667 720	-46,2
2018	619 501	463 396	+156 105	33,7
Разница	-157 6023	-981 428	+823 825	83,9

Согласно Учетной политики

Готовая продукция отражается по фактической себестоимости на счете 43.

Основание: План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), пункт 206 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28 декабря 2001 г. № 119н.

При передаче на продажу или иные цели для оценки всех групп готовой продукции используется метод списания по средней себестоимости.

Основание: пункт 16 ПБУ 5/01.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99) за 2018 год представлена ниже (ПБУ 10/99):

Статья дохода	Сумма (руб)
Выполненные работы по "ЖК пр-кт Красного Знамени"	7 960 090,91
Выполненные работы объект "ЖСК "Остров"	364 195 917,69
Выполненные работы по "Административный комплекс по ул. Пр. Комарова 12 в г. Владивостоке"	55 573 909,01
Услуги генподрядчика	10 739 528,09
Агентское вознаграждение	1 016 949,15
Реализация жилых и нежилых помещений	107 277 533,90
Услуги застройщика по ДДУ	71 757 680,79
Услуги по сдаче в аренду помещений, автомобилей	321 730,45
Возмещение за обслуживание биотуалетов	658 050,85
ИТОГО	619 501 390,84

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах»:

	руб.
Показатель	Сумма
Себестоимость работ по объекту "Жилой комплекс в районе проспекта Красного Знамени, 158А в г. Владивостоке. Жилой дом №1 (Первая очередь)»	11 588 062,67
Себестоимость работ по объекту "ЖСК Остров"	202 338 815,87
Себестоимость работ по объекту "Административный комплекс по ул Пр. Комарова 12в"	83 658 081,47
Реализация жилых и нежилых помещений	165 811 695,83
Итого	463 396 655,84

Прочие доходы и расходы

В течение 2018 года были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

Статья дохода	Сумма (руб)
Безвозмездные поступления	498 447 598,10
Доходы от продажи материалов	1 887 817,00
Доход в сумме фактически осущ-ых расходов на фин-ние мер по сокращению травматизма и профзаболеваний	197 751,17
Проценты к получению	2 119 039,40
Остаток неиспользованного резерва предстоящих расходов на завершение СМР	2 279 718,22
Излишки выявленные при инвентаризации	2 218 184,62
Курсовые разницы	6 746 301,94
Кредиторская задолженность	115 496 514,27
Восстановление резерва по сомнительным долгам	2 198 691,13
Прочие доходы и расходы	66 349,05
Возмещение причиненных убытков (ущерба имуществу)	181 318,80
ИТОГО	631 839 283,70

Статья расхода	Сумма
Государственная пошлина	2 574 098,56
Дебиторская задолженность	43 205 583,90
Компенсация за задержку выплаты заработной платы	17 956,56
Курсовые разницы	18 942 150,62

Налоги и сборы	569 529,33
Компенсация работникам за использование личного а/т	83 100,00
Гарантийный ремонт, гарантийное обслуживание (в т.ч. по собственным сданным объектам)	307 623,75
Прочие расходы	7 191 891,20
Судебные расходы и арбитражные сборы	3 350 000,00
Материальная помощь	312 860,00
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году(НДС по строительству Театра О и Б)	50 380 772,29
Услуги банка	1 009 500,88
Расходы за нарушение договорных обязательств (п.13 ст.265 НК РФ)	4 625 940,20
ИТОГО	132 571 007,29

Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности в 2018 году ООО «ИСК «Аркада» производила операции с единственным участником ООО «ИСК «Аркада» Хван Сен Ен , который признается связанной стороной.

К операциям со связанной стороной в 2018 году относятся операции по предоставлению займов учредителем компании для ООО «ИСК «АРКАДА».

Связанная сторона	Получено загов	Погашено займов
Хван Сен Ен		
Договор процентного займа б/н от 07.11.2018г.	123 000 000,00	123 000 000,00
Договор процентного займа б/н от 20.04.2018г.	300 000 000,00	300 000 000,00
Договор процентного займа б/н от 24.12.2018г.	68 000 000,00	68 000 000,00
Договор процентного займа б/н от 27.09.2018г.	12 200 000,00	12 200 000,00
Итого	503 200 000,00	503 200 000,00

Погашение произошло в результате прощения долга единственным участником ООО «ИСК «Аркада» .

Допущение о непрерывности деятельности

Учетная и налоговая политики Общества на 2018 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату чистые активы Общества составляют +22 144 тыс. рублей; на 31.12.2017г составляли -586 959 тыс. руб.; на 31.12.2016г составляли +9 710 тыс. руб. Общество

полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. На основании анализа деятельности Общества и оценки наличия существенных факторов неопределенности, которые могут вызвать значительные сомнения в способности компании продолжать свою деятельность на непрерывной основе в будущем, Общество сообщает следующее:

Общество произвело анализ соотношения активов и пассивов по срокам востребования и погашения на конец отчетного периода и до конца 2018 года. В настоящий момент рассмотрен вопрос о реструктуризации долга ООО «ИСК «Аркада» перед ПАО АКБ Приморье (изменены сроки выплат по кредитным договорам- продлены до 31.12.2012г), уставный капитал увеличен до 12 830 тыс. рублей, в 2019 году закроеся аванс с ЖСК Остров, в связи с окончанием выполнения работ по договорам. Других существенных обязательств в 2018 году Общество не имеет.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе.

Планов по прекращению какого-либо осуществляемого вида деятельности у Общества нет.

Изменение вступительных остатков

Нет.

Условные обязательства и условные активы

Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств, для Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года равен 0 тыс. руб.

Обеспечения выданные

Выданных обеспечений Общество не имеет.

Обеспечения полученные

По состоянию на 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года у Общества отсутствуют полученные обеспечения обязательств.

События, произошедшие после 31 декабря 2018года

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Генеральный директор

ООО «ИСК «Аркада»

Пытнев В.В.



В настоящем пакете документов
прошито, скреплено подписью и
печатью 35 (тридцать пять)
листов.

Генеральный директор
ООО ГК «Дальневосточный
аудиторский центр»

Швец З.С. _____

