



ЭКОД-АУДИТ

125009, г. Москва, Глинищевский переулок, д. 3
телефон/факс: (495) 956-07-78
www.elcode.ru, E-mail: elcode-audit@mail.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
по результатам аудита финансовой отчетности
ООО «СТ Тауэрс»
(Общество с ограниченной ответственностью
«СТ Тауэрс»)**

**Начало проверяемого периода - 01 января 2018 г.
Окончание проверяемого периода - 31 декабря 2018 г.**

Москва 2019

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» (ОГРН 1047796865380, 123112, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, пом. I, комн. 405), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основания для выражения мнения с оговорками

Мы не получили достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении:

- затрат в сумме 196 579 тыс. рублей, связанных с незавершенным строительством многофункционального комплекса, отраженных по строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года;

- величины резерва сомнительной задолженности и вероятности получения товаров (работ, услуг) или возврата аванса, выданного под строительство объектов основных средств и отраженного по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 152542 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года.

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

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию, изложен-

ную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» за 2018 год:

- п. 6.5 - налог на добавленную стоимость по незавершенному строительству в сумме 1626245 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2018 отражен по строке 11501 «Основные средства, в том числе объект» бухгалтерского баланса. Сравнительная информация в сумме 387385 тыс. руб. отражена по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» бухгалтерского баланса;

- п. 6.6 - аванс, выданный ООО «Инвестиционно-проектная группа «Синэф» в размере 152542 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 отражен в составе дебиторской задолженности бухгалтерского баланса. Сравнительная информация отражена по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск

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 привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение/
руководитель ООО «ЭЛКОД-АУДИТ»



И.М. Ефремова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛКОД-АУДИТ».
ОГРН 1027739376785.
125009, г. Москва, Глинищевский переулок, д. 3, комн. 402П.
Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз ауди-
торов» (Ассоциация).
ОРНЗ 10403001156.

«09» апреля 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
31	12	2018
75529528		
7703533301		
64.99.3		
65	23	
384		

123112, Москва г, Тестовская ул., дом № 10, корпус пом.1, кв. 405

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.2	Нематериальные активы	1110	18 027	20 919	24 132
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.4	Основные средства	1150	34 511 310	16 944 980	9 742 537
6.5	в том числе: -объект	11501	34 362 782	16 771 097	9 667 977
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6.16	Отложенные налоговые активы	1180	877 407	660 237	465 709
6.6	Прочие внеоборотные активы	1190	329 179	228 838	240 207
	Итого по разделу I	1100	35 735 923	17 854 975	10 472 585
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.7	Запасы	1210	-	-	7
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 883	389 078	208 879
6.10	Дебиторская задолженность	1230	4 742 537	4 601 968	1 821 254
	в том числе: задолженность по ДДУ	12301	3 738 532	3 553 982	1 623 360
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
6.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 013 711	1 041 922	1 071 554
6.8	Прочие оборотные активы	1260	1 038	1 588	738
	Итого по разделу II	1200	5 759 169	6 034 556	3 102 432
	БАЛАНС	1600	41 495 093	23 889 530	13 575 017

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 315 000	35 000	35 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
1.2	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 293 276	1 293 276	1 293 276
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	425 370	466 778	1 006 735
	Итого по разделу III	1300	3 033 646	1 795 053	2 335 011
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.13	Заемные средства	1410	8 710 548	8 813 733	6 544 988
6.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	436 143	241 293	169 377
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	19 920 590	10 094 859	2 550 894
6.17	в том числе: -обязательства по ДДУ	1451	19 920 590	10 094 859	2 550 894
	Итого по разделу IV	1400	29 067 280	19 149 884	9 265 259
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.13	Заемные средства	1510	87 994	-	-
6.12	Кредиторская задолженность	1520	9 301 352	2 943 475	1 973 768
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.1	Оценочные обязательства	1540	4 820	1 118	979
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 394 166	2 944 593	1 974 747
	БАЛАНС	1700	41 495 093	23 889 530	13 575 017



 Руководитель
 (подпись)

Песен Огюн
 (расшифровка подписи)

5 февраля 2019 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС"** Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) **31 12 2018**
 Идентификационный номер налогоплательщика **75529528** по ОКПО
7703533301 ИНН
 Вид экономической деятельности **Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний** по ОКВЭД
64.99.3
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц** по ОКОПФ / ОКФС
65 23
 Единица измерения: **в тыс. рублей** по ОКЕИ
384

Коды		
0710002		
31	12	2018
75529528		
7703533301		
64.99.3		
65	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	72 710	48 941
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	72 710	48 941
6.15	Коммерческие расходы	2210	(393 035)	(327 825)
6.15	Управленческие расходы	2220	(935)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(321 260)	(278 884)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 276	8
	Проценты к уплате	2330	-	-
6.14	Прочие доходы	2340	1 175 586	980 832
6.15	Прочие расходы	2350	(923 330)	(1 364 525)
6.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(63 728)	(662 569)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
6.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	9 575	(9 902)
6.16	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(194 850)	(71 916)
6.16	Изменение отложенных налоговых активов	2450	217 170	194 528
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(41 408)	(539 957)

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	(41 408)	(539 957)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
(подпись)

Песен Огюн
(расшифровка подписи)

5 февраля 2019 г.

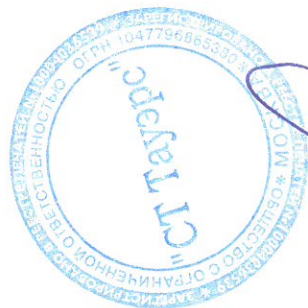
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(539 958)	(539 958)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	(539 958)	(539 958)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	35 000	-	1 293 276	-	-	X
Увеличение капитала - всего:	3310	1 280 000	-	-	-	466 778	1 795 054
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	1 280 000	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	X	1 280 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(41 408)	(41 408)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	(41 408)	(41 408)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	1 315 000	-	1 293 276	-	425 370	3 033 646

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	3 033 646	1 795 053	2 335 011



Руководитель _____ Песен Огюн
 (подпись) (расшифровка подписи)

5 февраля 2019 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКПО	75529528		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7703533301		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.3		
		по ОКОПФ / ОКФС	65	23	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 549 845	4 947 330
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	87 372	75 871
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления (возвраты)	4114	15 475	14 645
прочие поступления	4119	10 446 998	4 856 814
Платежи - всего	4120	(978 209)	(537 810)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(279 571)	(280 513)
в связи с оплатой труда работников	4122	(77 289)	(55 097)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(20 502)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(621 349)	(181 698)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	9 571 636	4 409 520
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 276	54
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	5 276	54
Платежи - всего	4220	(11 963 317)	(6 187 634)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 210 464)	(5 943 953)
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	(1 752 853)	(243 681)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(11 958 041)	(6 187 580)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 385 086	5 879 548
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 831 000	5 879 548
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	1 280 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	274 086	-
Платежи - всего	4320	(2 104 337)	(4 052 729)
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	(2 104 337)	(4 025 273)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(27 456)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 280 749	1 826 819
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(105 656)	48 759
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 041 922	1 071 554
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 013 711	1 041 922
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	77 445	(78 391)



 Руководитель (подпись)

Песен Огюн
 (расшифровка подписи)

5 февраля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ПОЯСНЕНИЯ¹

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за 2018 год

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Содержание	стр.
1. Общие сведения	4
1.1. Реквизиты	4
1.2. Уставный капитал, добавочный капитал	4
1.3. Изменения и дополнения в устав Общества приняты и зарегистрированы:	4
1.4. Дочерние общества	5
1.5. Филиалы и представительства. Обособленные подразделения.	5
1.6. Сведения об участниках Общества .	5
1.7. Численность работающих	5
1.8. Информация об органах управления Общества	5
1.9. Аудитор общества	6
1.10. Главный бухгалтер общества	6
1.11. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности	6
2. Информация о связанных сторонах	6
2.1. Перечень связанных сторон. Материнская компания и бенефициарный владелец	6
2.2. Операции, со связанными сторонами, включая бенефициаров	7
2.3. Состояние расчетов со связанными сторонами, включая бенефициаров	7
2.4. Вознаграждения основному управленческому персоналу	9
3. Раскрытие применяемых способов ведения учета	9
3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
3.2. Учет и оценка нематериальных активов	9
3.3. Учет и оценка основных средств	9
3.4. Учет Материально-производственных запасов и готовой продукции	10

¹ Пояснения составлены исходя из ПБУ 4/99: «24. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках должны раскрывать сведения, относящиеся к учетной политике организации, и обеспечивать пользователей дополнительными данными, которые нецелесообразно включать в бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках, но которые необходимы пользователям бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и изменений в ее финансовом положении».

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

3.5.	Незавершенное производство	10
3.6.	Учет незавершенного строительства многофункционального административно-делового комплекса 10	
3.7.	Расходы будущих периодов	12
3.8.	Финансовые вложения	13
3.1.	Денежные средства и денежные эквиваленты	13
3.2.	Оценочные и условные обязательства	13
3.3.	Учет расчетов по налогу на прибыль. Отложенные налоги.	13
3.4.	Признание доходов (выручка и прочие доходы)	13
3.5.	Признание расходов	14
3.6.	Займы и кредиты	14
3.7.	Договоры строительного подряда	14
3.8.	Информация по сегментам	14
3.9.	Исправление ошибок	15
4.	Изменения учетной политики	15
5.	Вступительные и сравнительные данные. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам	15
6.	Раскрытие существенных показателей отчетности.	15
6.1.	Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте	15
6.2.	Нематериальные активы	16
6.3.	Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы	17
6.4.	Основные средства	18
6.5.	Незавершенные капитальные вложения	20
6.6.	Прочие внеоборотные активы	20
6.7.	Запасы	21
6.8.	Прочие оборотные активы	22
6.9.	Финансовые вложения	22
6.10.	Дебиторская задолженность	23
6.11.	Денежные средства и их эквиваленты	25
6.12.	Кредиторская задолженность	26
	Наличие и движение кредиторской задолженности	26
6.13.	Заемные средства	28
6.13.1.	Долгосрочные займы	28
6.13.2.	Информация о процентах по займам	28
6.14.	Выручка и прочие доходы	28
6.15.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы	29
6.15.1.	Коммерческие расходы составили:	29
6.15.2.	Управленческие расходы составили:	30
6.15.3.	Прочие расходы составили:	30

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.16.	Налоги	30
6.16.1.	Учет расчетов по налогу на прибыль	30
6.17.	Договоры участия долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	32
6.18.	Оценочные резервы	33
6.18.1.	Резерв по сомнительным долгам	33
6.18.2.	Резерв под обесценение финансовых вложений	33
6.18.3.	Величина и движение резервов под снижение стоимости материально-производственных запасов	33
6.18.4.	Величина и движение других оценочных резервов	33
6.19.	Нематериальные поисковые активы	33
6.20.	Материальные поисковые активы	34
7.	Оценочные обязательства, условные обязательства и активы, обеспечения	34
7.1.	Оценочные обязательства	34
7.2.	Обеспечения	34
8.	Государственная помощь	34
9.	Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества	34
10.	Пересмотренная отчетность	35
11.	События после отчетной даты	35

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

1. Общие сведения

1.1. Реквизиты

Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Сокращенное наименование Общества	ООО «СТ Тауэрс»
ИНН	7703533301
Основной вид деятельности	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний
ОКПО	75529528
Адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа	123112, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10. пом. I, ком. 405
Фактический адрес	Временное здание офиса продаж Комплекса «NEVATOWERS» («НЕВА ТАУЭРС»), ООО «СТ Тауэрс», расположенного по адресу: г. Москва, Краснопресненская набережная, набережная Тараса Шевченко, Шелепихинская набережная, ММДЦ «Москва-Сити».
ОГРН	1047796865380 Свидетельство о государственной регистрации серия 77 N 006860497 от 12.11.2004 г

1.2. Уставный капитал, добавочный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2018 составляет:	1 315 000 000,00 руб.
Увеличение уставного капитала, решение единственного участника СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V) от 16.01.2018. Дополнительный вклад оплачен путем перечисления на расчетный счет Общества 30.01.2018.	600 000 000,00 руб.
Увеличение уставного капитала, решение единственного участника СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V) от 04.12.2018. Дополнительный вклад оплачен путем перечисления на расчетный счет Общества 04.12.2018.	680 000 000,00 руб.

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Установлен Залог доли 100% уставного капитала ООО СТ ТАУЭРС для обеспечения исполнения обязательств по кредитному соглашению заемщика ООО СТ ТАУЭРС организацией-залогодателем СИТИ ГАРДЕНС Б.В. в пользу кредитора-залогодержателя ПАО ВТБ (ИНН 7702070139).

Добавочный капитал отражен по строке 1350 «Добавочный капитал» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года в сумме 1 293 276 тыс. рублей на основании решений единственного участника Общества № 5 от 29.01.13, решение № 2 от 28.08.13 в связи с поступлением денежных средств от участника Общества в качестве безвозмездного финансирования.

1.3. Изменения и дополнения в устав Общества приняты и зарегистрированы:

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№	Изменения и дополнения в устав (название акта)	Дата принятия	Дата регистрации
1	Изменения № 1 в Устав	16.01.2018	09.02.2018
2	Изменения № 2 в Устав	04.12.2018	28.12.2018

1.4. Дочерние общества

№	Наименование общества	Доля в уставном капитале, %	Доля голосующих акций, %
1	отсутствуют	-	-

1.5. Филиалы и представительства. Обособленные подразделения.

№	Тип обособленного подразделения	Местонахождение	Наличие
1	филиал	отсутствуют	отсутствуют
2	представительство	отсутствуют	отсутствуют
3	Обособленное подразделение	отсутствуют	отсутствуют

1.6. Сведения об участниках Общества .

№	Наименование	На дату	Размер доли в уставном капитале
1	СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V)	31.12.2018	100%

1.7. Численность работающих

Численность работающих на 31 декабря 2018г	
2018	2017
25	27

1.8. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Полномочия
Высший орган – Общее собрание	Общее собрание участников общества	Единственный участник: СИТИ ГАРДЕНС Б.В., частная компания с ограниченной ответственностью	Определение основных направлений деятельности общества; изменение размера Уставного капитала, принятие иных Решений согласно указанным в Уставе
Наблюдательный Совет (Совет директоров)	-	-	-
Коллегиальный исполнительный орган (Дирекция, Правление и т.д.)	-	-	-
Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор, Президент и т.д.)	Генеральный директор	Песен Огюн	Общее оперативное управление деятельностью Общества, иные права и обязанности, предусмотренные Уставом

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

1.9. Аудитор общества

Аудитор общества - ООО «ЭЛКОД-АУДИТ»

1.10. Главный бухгалтер общества

Главный бухгалтер общества - Новикова Елена Валерьевна.

1.11. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2. Информация о связанных сторонах

2.1. Перечень связанных сторон. Материнская компания и бенефициарный владелец

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций
1	АО «Ренейссанс Констракшн»	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.	Поставщик; ведение работ в рамках договора генерального подряда. Покупатель – аренда временного здания «Офиса продаж»
2	UKREA FINANCE B.V.	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.	Займодавец; предоставление процентных займов в рамках заключенных договоров
3	АО «Ренейссанс Девелопмент»	Находится под совместным контролем	Поставщик; оказание услуг в рамках договора по управлению проектом и предоставлению помещения в субаренду
4	Огюн Песен	Генеральный директор	Общее оперативное управление деятельностью Общества, иные права и обязанности, предусмотренные Уставом
5	СИТИ ГАРДЕНС Б.В., частная компания с ограниченной ответственностью	Общество контролируется данным юридическим лицом Единственный учредитель	Определение основных направлений деятельности общества; изменение размера Уставного капитала, принятие иных Решений согласно указанным в Уставе
6	Эрман Ылыджак	Бенефициарный владелец	Косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом, имеет возможность контролировать действия Общества
7	KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.	Займодавец; предоставление процентных займов в рамках заключенных договоров
8	ООО Десна Девелопмент	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.	Поставщик; оказание услуг незначительно.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Материнской компанией Общества является СИТИ ГАРДЕНС Б.В., частная компания с ограниченной ответственностью.

Бенефициарным владельцем Общества является Эрман Ылыджак.

2.2. Операции, со связанными сторонами, включая бенефициаров

№	Наименование/ Ф.И.О.	Вид операций	валюта	Объем операций, (с НДС) за отчетный период	Объем операций, (с НДС) за аналогичный период прошлого года
1	АО «Ренейссанс Констракшн»	Расходы по проектированию.	тыс. руб.	13 470	129 892
		Расходы по Договору строительного подряда	тыс. руб.	17 360 871	7 585 339
		Доходы по имуществу переданному в аренду	тыс. руб.	12 714	37 200
		Переданы права по ДДУ (заключение договора)	тыс. руб.	376 234	266 097
2	UKREA FINANCE B.V.	Проценты по займам к уплате	тыс. EUR	Нет начислений	3 531
		Проценты по займам к уплате	тыс. USD	Нет начислений	2 035
3	АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Расходы по управлению проектом	тыс. руб.	84 518	87 359
		Расходы ведению функции техзаказчика	тыс. руб.	1 211	нет
		Расходы по имуществу, полученному в аренду	тыс. руб.	480	554
		Доходы по имуществу, переданному в аренду	тыс. руб.	5 220	5 220
4	KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Проценты по займам к уплате	тыс. руб.	960 599	126 602
		Комиссия по займам к уплате	тыс. руб.	0	86 000

2.3. Состояние расчетов со связанными сторонами, включая бенефициаров

Наименование организации/ Ф.И.О	Вид расчетов (с учетом курсовых разниц)	Валюта	На начало отчетного года	Приход Возникновение обязательств по оплате(+). Возникновение обязательств на получение дохода(-)	Расход Погашение обязательств по оплате(-). Погашение обязательств на получение дохода(+)	На конец отчетного года.	Форма расчетов

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

АО «Ренейссанс Констракшн»	Расходы по Договору строительного подряда	тыс. руб.	2 558 665	17 360 871	-11 901 581	8 017 955	безналичный расчет
АО «Ренейссанс Констракшн»	Доходы по имуществу переданному в аренду	тыс. руб.	-17 000	-12 714	27 595	-2 119	безналичный расчет
АО «Ренейссанс Констракшн»	Переданы права по ДДУ (заключение договора ДДУ)	тыс. руб.	0	376 234	376 234	0	Соглашение о взаиморасчете
АО «Ренейссанс Констракшн»	Расходы по Прочим договорам (с учетом курсовых разниц)	тыс. руб.	299 815	91 094	-233 068	157 841	безналичный расчет
UKREA FINANCE B.V.	Получение займа	тыс. EUR	30 253		-30 253	0	безналичный расчет
UKREA FINANCE B.V.	Проценты по займам к уплате	тыс. EUR	9 938	204	-10 143	0	безналичный расчет
UKREA FINANCE B.V.	Получение займа	тыс. USD	0	0	0	0	безналичный расчет
UKREA FINANCE B.V.	Проценты по займам к уплате	тыс. USD	2 072		-2 072	0	безналичный расчет
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получены услуги по управлению проектом	тыс. руб.	45 353	84 518	-112 767	17 104	безналичный расчет, частично о соглашении о взаиморасчете.
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получены услуги ведению функции техзаказчика	тыс. руб.	0	1 211	0	1 211	безналичный расчет
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получено имущество в аренду	тыс. руб.	693	480	-1 173	0	безналичный расчет
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Передано имущество в аренду	тыс. руб.	-13 527	-5 220	17 442	-1 305	безналичный расчет
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Получение займа	тыс. руб.	5 879 548	2 831 000	0	8 710 548	безналичный расчет
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Проценты по займам к уплате	тыс. руб.	46 989	960 599	-919 594	87 993	безналичный расчет

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

2.4. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период (2018 год)	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года (2017 год)
краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:		
1. оплата труда;	23028	36295
2. премии;	13015	25294
3. отчисления с оплаты труда;	13273	22011
4. ежегодный оплачиваемый отпуск;	2896	3361
5. прочие выплаты;	647	1370
6. резерв по вознаграждениям.	1467	-
долгосрочные вознаграждения, в т.ч.:		
7. по окончании трудовой деятельности;		-
8. в виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.;		-
9. иные долгосрочные вознаграждения		-

3. Раскрытие применяемых способов ведения учета

3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

3.2. Учет и оценка нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Общество не переоценивает и не обесценивает нематериальные активы

3.3. Учет и оценка основных средств

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01. № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н.

ОС принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Учет основных средств по объектам ведется с использованием инвентарных карточек учета ОС (унифицированная форма первичной учетной документации по учету основных средств №ОС-6 «Инвентарная карточка учета объекта основных средств», утвержденная Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 21 января 2003 г. № 7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств»). Инвентарная карточка открывается на каждый инвентарный объект.

Переоценка объектов ОС не производится.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается на основании технической документации (техпаспорта и других документов) при принятии этого объекта к бухгалтерскому учету и утверждается приказом генерального директора. В случае отсутствия в технической документации срока эксплуатации, для определения сроков полезного использования применяется «Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы», утвержденная Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года №1 (п. 20 ПБУ 6/01).

Амортизация начисляется линейным способом.

Объекты недвижимости амортизируются с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к учету в составе основных средств независимо от факта государственной регистрации права собственности.

Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают.

Арендованные основные средства, за исключением земельных участков, в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при ее отсутствии - по общей сумме арендных платежей, определенных договором. Арендованные земельные участки в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при её отсутствии - по кадастровой стоимости, при отсутствии договорной кадастровой - по общей сумме арендных платежей, определенных договором.

3.4. Учет Материально-производственных запасов и готовой продукции

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости без учета общехозяйственных расходов. При выбытии готовая продукция оценивается по средней стоимости.

3.5. Незавершенное производство

Учет незавершенного производства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н.

3.6. Учет незавершенного строительства многофункционального административно-делового комплекса

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 N 160), в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Учет долевого строительства ведется согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ст. 4 Закона № 214-ФЗ)

Общество, являясь застройщиком, привлекает Участников на основании Договора долевого участия (ДДУ), бухгалтерский учет операций ведется Обществом следующим образом:

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Заключение ДДУ с Участником и получение от него цены ДДУ отражается в бухгалтерском учете Общества следующим образом:

- Дебет 76.06 (субсчет «Расчеты по ДДУ»), Кредит 86.02 (субсчет «Целевое финансирование по ДДУ») - на дату государственной регистрации ДДУ на счете целевого финансирования отражена задолженность Участника на сумму цены ДДУ, установленной договором;

- Дебет 51 «Расчетные счета», Кредит 76.06 (субсчет «Расчеты по ДДУ») - получены от Участника денежные средства в оплату цены ДДУ в сумме, установленной в договоре;

Информация причитающихся сумм целевых средств участников по договорам ДДУ на дату возникновения обязательств по их внесению отражается в бухгалтерской отчетности по строке «Дебиторская задолженность».

Обязательства застройщика перед участниками по договорам ДДУ, по передаче прав на объект строительства, до получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, отражается в бухгалтерской отчетности по строке «Прочие обязательства».

В бухгалтерском балансе «Прочие обязательства» представляются с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные. «Прочие обязательства» представляются как краткосрочные обязательства, если срок погашения по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. «Прочие обязательства» представляются как долгосрочные обязательства, если срок погашения по ним превышает 12 месяцев после отчетной даты.

При осуществлении Обществом функции застройщика по ДДУ инвентарная стоимость объектов долевого строительства формируется в бухгалтерском учете Общества следующим образом:

Формирование инвентарной стоимости объектов долевого строительства происходит по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» (построенных как за счет собственных средств Общества, так и за счет средств Участников, привлеченных Обществом).

Объектом долевого строительства являются здания, строения, сооружения, иные объекты (включая сети инженерно-технического обеспечения и оборудование инженерно-технического обеспечения), строительство которых является предметом отдельного ДДУ (совокупности ДДУ).

Инвентарная стоимость объектов долевого строительства складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат. Прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость объектов долевого строительства по прямому назначению. В случае, если они относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется пропорционально договорной (сметной) стоимости строящихся объектов.

Затраты, понесенные Обществом в связи со строительством объектов долевого строительства, отражаются в бухгалтерском учете Общества следующим образом:

При заключении с подрядными организациями договоров строительного подряда и перечислении предварительной оплаты поставщикам и подрядчикам в учете Общества соответствующие операции отражаются следующими проводками:

- Дебет 60.02 субсчет «Расчеты по авансам выданным», Кредит Дебет 51 («Расчетные счета») - перечислены суммы предварительной оплаты проектным и подрядным организациям. Данной проводкой также отражается перечисление предварительной оплаты поставщикам материалов и оборудования;

- Дебет 68.02 субсчет «Налог на добавленную стоимость» Кредит 76.ВА субсчет «НДС по авансам и предоплатам выданным» произведен вычет предъявленного НДС согласно счету-фактуре поставщика/подрядчика на сумму произведенной предварительной оплаты. (п. 15 Приложения № 4 к Постановлению Правительства РФ от 26.12.2011 № 1137). Решение о применении права на вычет НДС при перечислении авансового платежа принимается в каждом конкретном случае отдельно.

При приемке строительных работ от подрядных организаций в учете Общества соответствующие операции отражаются следующими проводками:

- Дебет 08.03, Кредит 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - отражена приемка строительных работ по актам КС-2 и КС-3;

- Дебет 19, Кредит 60 - отражен НДС согласно счету-фактуре по полученным товарам, работам или услугам согласно счету-фактуре по полученным товарам, работам или услугам, не подлежащий передаче Участникам (отражается в книге покупок);

- Дебет 19 и регистрация в Налоговом регистре «НДС по расходам, относящимся непосредственно к созданию объекта (его части), подлежащий использованию в не облагаемых налогом

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

операциях и подлежащий восстановлению», Кредит 60 -отражен НДС согласно счету-фактуре по полученным товарам, работам или услугам, подлежащий передаче Участникам (не отражается в книге покупок);

Учет Объектов капитального строительства, переходящих в собственность Общества и Участников по завершении строительства, осуществляется следующим образом:

- Распределение затрат по приобретенным товарам, работам, услугам по капитальному строительству, относящихся к собственным затратам Застройщика и используемым одновременно в строительстве объектов, по окончании строительства переходящих в собственность Участников распределяется между субсчетами.

- Определение суммы вознаграждения Застройщика определяется как величина экономии по завершении строительства. Расчет вознаграждения производится Обществом исходя из фактической величины всех затрат, приходящихся на объекты долевого строительства и величиной средств (обеспечительного депозита) Участников ДДУ. Экономия определяется отдельно по каждому объекту ДДУ в соответствии с фактической площадью объекта, передаваемого в собственность Участникам ДДУ.

Принятие на учет объектов капитального строительства, приходящихся на долю Общества, отражается следующими проводками в зависимости от последующего использования таких объектов:

- Дебет 01 Кредит 08.03 - отражена в составе основных средств стоимость объектов капитального строительства, переходящих в собственность Общества и предназначенных для использования в собственных нуждах;

- Дебет 03, Кредит 08.03- отражена в составе доходных вложений в материальные ценности стоимость объектов капитального строительства, переходящих в собственность Общества и предназначенных для сдачи в аренду;

- Дебет 41, Кредит 08.03 - отражена в составе товаров стоимость объектов капитального строительства, переходящих в собственность Общества и предназначенных для последующей продажи.

Передача объектов долевого строительства Обществом Участникам осуществляется по стоимости, указанной в ДДУ, и отражается следующими проводками:

- Дебет 08.03 Кредит 90 - включена в стоимость объектов долевого строительства подлежащих передаче Участникам, стоимость услуг застройщика по организации строительства, т.е. сумма превышения суммы средств, полученных от Участников в соответствии с ДДУ, над фактическими затратами на строительство объектов (частей объектов), подлежащих передаче Участникам (Вознаграждение Застройщика);

- Дебет 90, Кредит 68.02 - исчислен НДС с суммы Вознаграждения, если такое Вознаграждение подлежит налогообложению НДС;

- Дебет 86 Кредит 08.03 - отражена стоимость передаваемых Участникам объектов (частей объектов) долевого строительства в соответствии с заключенными с Участниками ДДУ;

- Дебет 86 Кредит 19 - отражена сумма накопленного НДС, подлежащего передаче Участникам вместе со стоимостью передаваемых объектов (частей объектов) долевого строительства, приходящаяся на долю и размер средств, уплаченных Участниками в соответствии с заключенными с ними ДДУ;

- Дебет 90 Кредит 99 "Прибыли и убытки" - отражена сумма прибыли Общества от оказания услуг застройщика.

3.7. Расходы будущих периодов

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования. В соответствии с абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Инструкцией по применению Плана счетов (пояснения к счету 97).

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

3.8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

3.1. Денежные средства и денежные эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее..

3.2. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Условное обязательство возникает у Общества вследствие прошлых событий его хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

3.3. Учет расчетов по налогу на прибыль. Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. В бухгалтерском балансе информации об Отложенных налоговых активах и Отложенных налоговых обязательствах отражается развернуто.

Отложенные налоговые активы отражаются в учете по дебету счета 09 «Отложенные налоговые активы» в корреспонденции с субсчетом 68.04.2 «Расчет налога на прибыль». При получении в отчетном налоговом периоде убытка, который в соответствии с нормами налогового законодательства может быть перенесен на будущее, сумма налога, исчисленная с полученного убытка, отражается по дебету счета 09 «Отложенные налоговые активы» в корреспонденции с кредитом субсчета 68.04.2 «Расчет налога на прибыль».

3.4. Признание доходов (выручка и прочие доходы)

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества). Поступления денежных средств и иного имущества от участников, организации в счет вкладов в уставный капитал, в качестве безвозмездного финансирования не признаются доходами организации.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Доходами от обычных видов деятельности Общества является поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов по договорам аренды, реализацией недвижимого имущества

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) определяется методом начисления (по отгрузке). Датой признания дохода, связанного с оказанием услуг, выполнения работ, считается дата подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг.

Прочие доходы подлежат зачислению на счет прибылей и убытков организации, кроме случаев, когда правилами бухгалтерского учета установлен другой порядок.

Прочие доходы показываются в отчете о прибылях и убытках развернуто по отношению к соответствующим расходам, за исключением сумм косвенных налогов (НДС).

3.5. Признание расходов

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

В составе прочих расходов учитываются расходы, определяемые согласно пп. 11-13 ПБУ 10/99. Прочие расходы подлежат зачислению на счет прибылей и убытков организации, кроме случаев, когда правилами бухгалтерского учета установлен другой порядок.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности

3.6. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Начисленные проценты и дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием займов, включаются в состав прочих расходов за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов одновременно.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма начисленных процентов за пользование такими займами (кредитами) включается в стоимость инвестиционного актива за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств за соответствующий период.

3.7. Договоры строительного подряда

Информация по договорам строительного подряда раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

3.8. Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.10. № 143н.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

3.9. Исправление ошибок

В бухгалтерском учете и отчетности ошибка признается существенной, если в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период, показатель статьи бухгалтерской отчетности искажился более чем на 5%.

4. Изменения учетной политики

В учетную политику Общества в течение 2018 года изменения не вносились.

5. Вступительные и сравнительные данные. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

В 2018 году корректировок, относящихся к предыдущим периодам влияющих на финансовый результат, состав активов и обязательств нет.

6. Раскрытие существенных показателей отчетности.

6.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

Стоимость активов и обязательств, выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности пересчитывается в рубли. Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации. В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Официальный курс иностранной валюты к рублю РФ, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату

Иностранная валюта	Курс ЦБ РФ на 31.12.2016	Курс ЦБ РФ на 31.12.2017	Курс ЦБ РФ на 31.12.2018
Доллары США	60,6569	57,6002	69,4706
Евро	63,8111	68,8668	79,4605

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.2. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Убыток от обесценения			Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г.	22 628	-1 709	0	0	-2 892	0	0	0	0	22 628	-4 601
	5110	за 2017 г.	0	0	22 628	0	-1 709	0	0	0	0	22 628	-1 709
Исключительно право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2018 г.	21 054	-1 053	-	-	-2 105	-	-	-	-	21 054	-3 158
	5111	за 2017 г.	-	-	21 054	-	-1 053	-	-	-	-	21 054	-1 053
Прочие нематериальные активы	5102	за 2018 г.	1 574	-656	-	-	-787	-	-	-	-	1 574	-1 443
	5112	за 2017 г.	-	-	1 574	-	-656	-	-	-	-	1 574	-656

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018 г.	0	0	0	0	
	5190	за 2017 г.	24 132	1 654	-3 158	-42 405	
в том числе:	5181	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2017 г.	-	1 574	-	-1 574	
1. Брендинг	5182	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5192	за 2017 г.	22 935	-	-3 158	-19 777	
2. Логотип, Товарный знак "NEVA NOWERS" свидетельство 618389 от 01.06.17	5183	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5193	за 2017 г.	1 197	19 857	-	-21 054	

6.3. Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы не производились.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.4. Основные средства
 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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	198 166	-24 282	-	-41	-	-25 314	-	-	198 125	-49 597
	5210	за 2017 г.	85 018	-10 458	113 173	-	-	-13 824	-	-	198 166	-24 282
	5201	за 2018 г.	1 768	-1 293	-	-	-	-314	-	-	1 768	-1 607
	5211	за 2017 г.	1 768	-968	-	-	-	-324	-	-	1 768	-1 293
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2018 г.	6 905	-1 861	-	-	-	-1 398	-	-	6 905	-3 259
	5212	за 2017 г.	4 467	-509	2 439	-	-	-1 352	-	-	6 905	-1 861
	5203	за 2018 г.	16 910	-864	-	-	-	-3 455	-	-	16 910	-4 318
	5213	за 2017 г.	-	-	16 910	-	-	-864	-	-	16 910	-864
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2018 г.	4 681	-774	-	-41	-	-1 201	-	-	4 641	-1 975
	5214	за 2017 г.	1 780	-	-	-	-	-774	-	-	4 681	-774
	5205	за 2018 г.	167 901	-19 491	-	-	-	-18 946	-	-	167 901	-38 437
	5215	за 2017 г.	76 978	-8 981	90 923	-	-	-10 510	-	-	167 901	-19 491
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Существенных изменений в составе основных средств за 2018 год не было.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Для строительства многофункционального административно-делового комплекса создаваемого по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Краснопресненская набережная ММДЦ «Москва-Сити», участок 17-18 (Далее Комплекс») было построено временное здание офиса продаж Комплекса «NEVATOWERS» («НЕВА ТАУЭРС») в рамках договора № 01/02/15 от 01.02.2015 года с подрядчиком АО «Ренейссанс Констракшн».. Временное здание введено в эксплуатацию 14.10.2015 на основании КС-2, КС-3 в размере 76 978 тыс. руб со сроком полезного 10 лет.. В 2017 проведена модернизация, стоимость временного офиса составляет 167 901 тыс. руб.

Арендованные основные средства.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, земельные участки, числящиеся за балансом.	5283	2 999 363	2 999 363	2 999 363
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	-	-	-

Полученные в аренду земельные участки 77:01:0004042:77, 77:01:0004042:71 числятся за балансом по состоянию на 31.12.2018 по кадастровой стоимости 2 999 363 тыс. руб.

С 01.01.2019 изменилась и составляет 1 697 350 255,00 рублей. кадастровая стоимость полученного аренду земельного участка 77:01:0004042:71 числящегося за балансом по состоянию на 31.12.2018 по кадастровой стоимости 2 999 363 051, 52 рублей.

Объектов основных средств Общества, находящихся в процессе выбытия (длящегося во времени процесса демонтажа) нет.

Операций по договору лизинга в 2018 году не было.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.5. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало периода	Затраты за период	Списано	Принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	16 771 097	15 965 440	0	0	34 362 782
	5250	за 2017 г.	9 667 977	7 216 567	-300	-113 173	16 771 097
в том числе:							
1_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Подземная парковка	5242	за 2018 г.	4 034 019	1 489 932	-	-	5 523 951
	5252	за 2017 г.	2 488 750	1 545 269	-	-	4 034 019
2_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити Наземная парковка	5243	за 2018 г.	1 468 530	1 927 936	-	-	3 396 466
	5253	за 2017 г.	84 571	1 383 958	-	-	1 468 530
3_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити Торговые площади	5244	за 2018 г.	286 695	305 012	-	-	591 708
	5254	за 2017 г.	6 373	280 323	-	-	286 695
4_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити Башня1 Офисы	5245	за 2018 г.	1 203 895	3 276 665	-	-	4 480 560
	5255	за 2017 г.	574 405	629 490	-	-	1 203 895
5_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити Башня2	5246	за 2018 г.	4 794 640	7 701 395	-	-	12 496 035
	5256	за 2017 г.	2 204 080	2 590 560	-	-	4 794 640
1.6_ Подземный пешеходный переход ММДЦ Москва-СИТИ	5241	за 2018 г.	5 207	12 579	0	0	17 786
	5251	за 2017 г.	5 207	0	0	0	5 207
7_ Офис продаж	5261	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5271	за 2017 г.	-	90 923	-	-90 923	-
0_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити Здание штаба строительства	5248	за 2018 г.	2 201 962	1 251 921	-	-	3 453 882
	5258	за 2017 г.	1 528 187	673 775	-	-	2 201 962
	5249	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2017 г.	254	-	-254	-	-
8_ Башня "Россия"	5247	за 2018 г.	2 776 149	-	-	-	-
	5257	за 2017 г.	2 776 149	-	-	-	2 776 149
Офисная техника и инвентарь	5260	за 2018 г.	-	-	-	-	2 776 149
	5270	за 2017 г.	-	-	-	-	-
Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити (в части суммы налога НДС)	5262	за 2018 г.	-	22 270	-46	-22 225	0
	5272	за 2017 г.	-	1 626 245	-	-	1 626 245

В 2017 году суммы налога на добавленную стоимость по незавершенному строительству в размере 387 385 тыс. руб., отражены по строке 1220 бухгалтерского баланса. В 2018 году все суммы налога на добавленную стоимость по незавершенному строительству в размере 1 626 245 тыс. руб., отражены по строке 11501 бухгалтерского баланса.

6.6. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов (строка 1190) отражены выданные авансы.

Наименование показателя	на 31 декабря 2017 г.	на 31 декабря 2018 г.
Авансы выданные (инвестиционная деятельность), в т ч по контрагентам:		
Департамент земельных ресурсов города Москвы	228 838	329 179
ООО Инвестиционно-проектная группа Синэф	22 495	11 248
	152 542	-

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ЦТП МОЭК	-	253 313
ГУ Мосгосэкспертиза г Москва	-	6 847
ООО Технострой Ресурс	-	6 683
ООО УКС	15 742	-
АО "Объединенная Энергетическая Компания"	37 525	44 279
ООО "Энергогарант"	534	-
ООО СТРОЙПОДРЯД	-	2 800
АО Мосводоканал	-	1 294
ООО ОПБ	-	1 140
МОЭК	-	748
ООО АЛР Групп	-	666

Аванс, выданный ООО Инвестиционно-проектная группа Синэф в размере 152 542 тыс. руб. отражен в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018, а не в составе внеоборотных активов, как было правомерно отражено на 31.12.2017. Отражение в составе дебиторской задолженности указанного аванса по состоянию на 31.12.2018 точнее отражает финансовую сущность, в связи с тем, что указанная сумма находится в процессе судебного взыскания и не относится к инвестиционной деятельности организации.

6.7. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	0	-	393 226	-393 226	-	-	X	-	-
	5420	за 2017 г.	7	-	335 341	-335 348	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	0	-	192	-192	-	-	-	-	-
	5421	за 2017 г.	7	-	7 516	-7 523	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	0	0	393 035	-393 035	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	0	0	327 825	-327 825	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.10. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018 г.	4 724 019	-122 050	13 670 792	0	-14 626 035	-	1 095 812	-	4 864 587	-122 050	-
	5530	за 2017 г.	1 943 303	-122 050	10 012 317	3 737	-7 235 338	-	-	-	4 724 019	-122 050	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	31 177	0	114 489		-138 586				7 080		
	5531	за 2017 г.	8 557	0	100 670	3 737	-81 787				31 177		
Авансы выданные	5512	за 2018 г.	433 026	-122 050	122 659	-	-269 973				285 712	-122 050	
	5532	за 2017 г.	140 665	-122 050	644 004	0	-351 643				433 026	-122 050	

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Прочая	5513	за 2018 г.	705 833	0	2 835 205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	833 263	-
	5533	за 2017 г.	170 721	0	1 562 277	0	-1 027 165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	705 833	-
Задолженно сть по ДДУ	5514	за 2018 г.	3 553 983	0	10 598 439	-	-11 509 701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 738 533	-
	5534	за 2017 г.	1 623 360	0	7 705 366	0	-5 774 743	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 553 983	-
Итого	5515	за 2018 г.	4 724 019	-122 050	13 670 792	0	-14 626 035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 864 587	-122 050
	5535	за 2017 г.	1 943 303	-122 050	10 012 317	3 737	-7 235 338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 724 019	-122 050

Существенных изменений в составе дебиторской задолженности за 2018 год не произошло.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с учетом всех предоставленных скидок и надбавок.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.11. Денежные средства и их эквиваленты

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства в банках	417 411	423 722	1 071 254
Банковские депозиты	596 300	618 000	-
Прочее (переводы в пути)	-	200	300
Итого	1 013 711	1 041 922	1 071 554

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

Наименование показателя формы финансовой отчетности Отчет о движении денежных средств	Код строки	на 31.12.2018	на 31.12.2019
Денежные потоки от текущих операций, Прочие поступления	4119	10 446 998	4 856 815
Поступления от инвесторов по договорам долевого участия ДДУ (без учета возвратов)	4119	10 446 998	5 410 010
НДС, возвращенный из бюджета	4119		510 283
Поступления от возврата налога на прибыль	4119		24 120
Прочие поступления	4119		835
НДС, уплаченный поставщикам	4119		-1 102 090
НДС, поступивший от покупателя	4119		13 657
Денежные потоки от текущих операций, Прочие платежи	4129	-621 349	-181 698
НДС, возвращенный из бюджета	4129	1 340 392	
НДС, поступивший от покупателя	4129	15 727	
Прочие поступления	4129	-42 708	-41 632
НДС, уплаченный поставщикам	4129	-1 822 999	
НДС, уплаченный поставщикам по объекту строительства	4129	-1 753	
Оплата комиссии по договору займа	4129		-86 000
Возвраты	4129	-110 008	-54 066
Денежные потоки от инвестиционных операций, Прочие поступления	4219	5 276	54
Поступления от размещения денежных средств на депозит	4219	5 276	54
Денежные потоки от финансовых операций, Прочие поступления	4319	274 086	0
Результат по движению размещения денежных средств при покупке иностранной валюты	4319	274 086	
Денежные потоки от финансовых операций, Прочие поступления	4329	0	-27 456
Результат по движению размещения денежных средств при покупке иностранной валюты	4319		-27 456

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.12. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности

По состоянию на 31.12.2017 по итоговой строке показан результат по краткосрочной задолженности.
По состоянию на 31.12.2018 по итоговой строке показан суммарный результат по долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	переоценка	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	выбыло		перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	8 813 732	2 831 000	36 233	974 765	-3 857 190	-	-87 994	-	-	8 710 547
в том числе:	5571	за 2017 г.	6 544 988	7 298 570	-	-	-5 029 826	-	-	-	-	8 813 732
кредиты	5552	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы (включая тело займы и начисленные проценты)	5553	за 2018 г.	8 813 732	2 831 000	36 233	974 765	-3 857 190	-	-87 994	-	-	8 710 547
в том числе:	5573	за 2017 г.	6 544 988	7 298 570	-	-	-5 029 826	-	-	-	-	8 813 732
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	2 943 474	18 275 119	-	-	-12 925 056	-2814,1	-	1 095 812	-	9 389 346
в том числе:	5580	за 2017 г.	1 973 769	14 181 478	-	-	-13 212 119	-	-	-	406	2 943 534
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	2 909 670	18 063 586	-	-	-12 776 150	-3	-	-	-	8 197 103
авансы	5581	за 2017 г.	1 973 332	8 325 928	-	-	-7 389 591	-	-	-	-	2 909 670
	5562	за 2018 г.	32 853	68 396	-	-	-97 873	-	-	-	-	3 376

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.13. Заемные средства
6.13.1. Долгосрочные займы

Кредитор		Дата погашения	На 31.12.2018	На 31.12.2017	На 31.12.2016
Юкреа Финанс Б.В	Договор займа USD от 05.11.2013	31.12.2019	0	119 341	2 671 166
Юкреа Финанс Б.В	Договор займа EUR от 17.12.2013	31.12.2019	0	2 767 854	3 873 822
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	098-STT-2017 от 16.08. 2017	31.12.2022	6 343 750	4 510 453	0
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	бн от 10.05.2017	31.12.2022	2 366 798	1 416 084	0
Итого			8 710 548	8 813 733	6 544 988

6.13.2. Информация о процентах по займам

Кредитор	Договор	Дата погашения	Начислено процентов за 2018г	Начислено процентов за 2017г	Начислено процентов за 2016г
Юкреа Финанс Б.В	(Договор займа USD от 05.11.2013)	31.12.2019	0	134 811	121 609
Юкреа Финанс Б.В	(Договор займа EUR от 17.12.2013)	31.12.2019	14 166	331 418	228 630
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	098-STT-2017 от 16.08. 2017	31.12.2022	717 334	65 307	0
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	бн от 10.05.2017	31.12.2022	243 265	61 295	0
Итого			974 765	592 832	350 239

В том числе, за 2018 год:

- включены в состав прочих расходов отчетного периода курсовые разницы возникшие по обязательствам связанные с займами в размере 36 233 тыс. руб.
- включены проценты в стоимость инвестиционного актива в размере 974 765 тыс. руб.

6.14. Выручка и прочие доходы

Структура доходов по обычным видам деятельности

Виды и суммы выручки, составляющие 5% и более от общей суммы доходов отчетного периода:

Виды доходов по обычным видам деятельности	2018г.	2017г.	2016г.
Услуги по бронированию	69 859	48 941	11 483

Выручка, полученная неденежными средствами, отсутствует.

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Прочие доходы

Виды прочих доходов	2018г	2017г
Аренда машино-мест	1 383	15 254
Аренда офиса продаж	13 815	20 695
Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на органи	895 532	99 726
Курсовые разницы	247 877	816 175
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	5 656	20 968
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	194	989
Проценты к получению	0	54
Прочие доходы	588	6 979
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	3	0
Штрафы, пени и неустойки к получению (штрафы по ДДУ)	10 538	0
Итого (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)	1 175 586	980 840

Прочие доходы в части процентов к получению.

Проценты к получению по депозитам	5 276	8
Итого (строка 2320 Отчета о финансовых результатах)	5276	8

6.15. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

Ведение бухгалтерского учета расходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

Расходы по обычным видам деятельности.

6.15.1. Коммерческие расходы составили:

Наименование показателя	2018г	2017г
Материальные затраты	284 301	6 532
Расходы на оплату труда	68 103	50 269
Отчисления на социальные нужды	11 867	9 734
Амортизация	28 207	15 519
Прочие затраты	556	245 771
Итого по элементам	393 035	327 825
Фактическая себестоимость приобретенных товаров для перепродажи	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства, готовой продукции, товаров	-	-
Итого расходы коммерческие по обычным видам деятельности	393 035	327 825

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.15.2. Управленческие расходы составили:

Наименование показателя	2018г	2017г
Материальные затраты	935	-
Итого управленческие расходы по обычным видам деятельности	935	-

6.15.3. Прочие расходы составили:

Виды прочих расходов	2018 г	2017 г
Акт проверки ФНС (расходы не принимаемые в НУ) Восстановленный НДС включен в непринимаемые расходы	35	
Амортизация основных средств		13
Аренда земельного участка "Офис продаж"	4 832	6 168
Аренда машино-мест	2 966	2 966
Госпошлины и услуги по судебным искам	471	
Курсовые разницы	256 767	1 046 147
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	37 517	12 003
Налог на имущество	3 057	2 018
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	258	924
Проценты к уплате		8
Прочие расходы не принимаемые в НУ	11 403	
Прочие расходы	54	56 705
Расходы на услуги банков	4 459	1 899
расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на органи	601 512	149 683
Расходы, связанные с получением кредита		86 000
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	0	
Итого	923 331	1 364 534

6.16. Налоги

6.16.1. Учет расчетов по налогу на прибыль

Ставка налога на прибыль в 2018 году составила 20% (в 2017 г. -: 20%).

Показатель	2018г	2017г	Изменение 2018 г к 2017г
Прибыль до налогообложения	-63 728	-662 569	-598 841
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	-12 746	-132 514	-119 768
Постоянное налоговое обязательство/(актив)	-9 575	9 902	19 477
Изменения отложенных налоговых активов	217 170	194 528	-22 642
Изменения отложенных налоговых обязательств	-194 850	-71 916	122 934
Текущий налог на прибыль	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Постоянный налоговый (актив/обязательство)

Постоянные разницы, в том числе:	2018 г.	2017 г.	2016 г.
Курсовые разницы	68 487	8 985	-35 859
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	-	24
Командировки	-	-	5
Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения (реклама нормируемая)	-9 173	-6 164	744
Прочие непринимаемые расходы	-11 438	-52 330	1 491
Постоянное налоговое обязательство (актив) (20%)	9 575	-9 902	-6 719

Основными составляющими вычитаемых временных разниц в 2018г и 2017г году являются:

Отложенные налоговые активы (ОНА)	Налоговая база		Налоговый эффект (20%)	
	2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.
Остаток на начало:	3 301 185	2 328 545	660 237	465 709
Поступления ОНА:	1 085 852	972 638	217 170	194 528
Резерв по сомнительным долгам	-	-118 070	-	-23 614
Убыток текущего периода	1 083 660	1 090 134	216 732	218 027
Основные средства	2 192	575	438	115
Выбытие ОНА:	-	-	-	-
Признание убытков текущего периода	-	-	-	-
Остаток на конец	4 387 036	3 301 183	877 407	660 237

Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	Налоговая база		Налоговый эффект (20%)	
	2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.
Остаток на начало:	1 206 465	846 885	241 293	169 377
Поступления ОНО:	974 801	477 647	194 960	95 529
Внеоборотные активы (% по займам)	974 765	477 635	194 953	95 527
Основные средства	36	36	7	7
РБП (расходы на продажу)	0	-24	-	-5
Выбытие ОНО:	-553	-118 070	-111	-23 614
Амортизация ОС	-553	-	-111	-
Резерв по сомнительным долгам	0	-118 070	0	-23 614
Остаток на конец	2 180 713	1 206 462	436 143	241 292

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6.17. Договоры участия долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Застройщик имеет право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ЦАО, р-н Пресненский Краснопресненская набережная ММДЦ «Москва-Сити», участок 17-18 кадастровый номер 77:01:0004042:71 и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многофункционального административно-делового комплекса (далее Комплекса) на основании следующих документов:

- полученного в установленном порядке Разрешения № RU77181000-009192 от 27.03.2014
- проектная декларация опубликована 22 июня 2016 г. в сети Интернет по адресу <http://nevatowers.ru/build/img/declaration.pdf>

- договор аренды земельного участка М-01-032805 27.03.07 (Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (Договор аренды земли), заключен между ООО "СТ Тауэрс" и Департаментом имущества города Москвы № М-01-032805 от 27.03.2007 г., зарегистрирован 14.05.2007 г. за номером 77-77-14/006/2007-562; Дополнительное соглашение от 13.09.2012 г. к договору № М-01-032805 от 27.03.2007 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 31.10.2012г. за №77-77-14/043/2012-92; Дополнительное соглашение от 25.03.2015 г. к договору № М-01-032805 от 27.03.2007 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве 15.06.2015г. за №77-77/022-77/011/022/2015-489/1).

По договорам участия долевого строительства установлена обязанность Застройщика передать Объект Участникам в срок не позднее 31 декабря 2019 года.

По договорам участия долевого строительства право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По Договорам участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект от Застройщика.

Объектом является апартамент, имеющий следующие проектные характеристики:

Башня	Условный тип апартамента	Этаж	Условный номер апартамента	Номер апартамента на этаже	Общая проектная площадь Объекта, кв.м.	Назначение Объекта
1	2	3	4	5	6	7
2	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	Нежилое

Общая проектная площадь Объекта, указанная в столбце 6 выше, является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена после сдачи Комплекса в эксплуатацию и получения данных по результатам кадастровой деятельности и закрепляется Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 4, является условным. Окончательный номер будет присвоен по результатам кадастровой деятельности. Местоположение Объекта на плане этажа Объекта, определяется Приложения к Договору.

Информация об обязательствах участников перед застройщиком и застройщика перед участником по состоянию на 31.12.18 и на 31.12.17

Показатель	на 31.12.2018	на 31.12.2017
По строке «Дебиторская задолженность» отражены: Обязательства участников по внесению денежных средств, 12301 (в сроки установленными условиями договоров участия в долевом строительстве).	3 738 532	3 553 982

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

По строке «Долгосрочные прочие обязательства» отражены: Обязательства застройщика по передаче прав на объекты строительства, возникающие перед участниками по договору участия в долевом строительстве до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, 1451.	19 920 590	10 094 859
Активы застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом, а также в обеспечение исполнения обязательств по договору поручительством;	Права участников долевого строительства обеспечиваются залогом прав аренды земельного участка. Залог устанавливается в момент регистрации первого Договора участия в долевом строительстве (ДДУ), в силу закона распространяется на все последующие ДДУ. Запись о залоге указана в п. 4.1.2. выписки ЕГРП по организации.	

6.18. Оценочные резервы

6.18.1. Резерв по сомнительным долгам

Контрагент	Период, год	Величина резерва на начало года	Величина резерва, созданного в отчетном году	Величина резерва, признанного в составе прочих доходов	Величина резерва, использованного в этом году	Величина резерва на конец года
Строительные решения ООО	2018	122 050	-	-	-	122 050
	2017	122 050	-	-	-	122 050
Итого	2018	122 050	-	-	-	122 050
	2017	122 050	-	-	-	122 050

По состоянию на 31.12.2018 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности ООО «Строительные решения» в сумме 122 050 тыс. руб. (по договору №10/12-2013 от 10.12.2013 на выполнение комплекса работ). Резерв образован на основании данных инвентаризации и приказа руководителя. Сомнительным долгом признана дебиторская задолженность по перечисленным авансовым платежам.

6.18.2. Резерв под обесценение финансовых вложений
 Не создавался.

6.18.3. Величина и движение резервов под снижение стоимости материально-производственных запасов
 Не создавались.

6.18.4. Величина и движение других оценочных резервов
 Не создавались.

6.19. Нематериальные поисковые активы

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Не использовались.

6.20. Материальные поисковые активы

Не использовались.

7. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы, обеспечения

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

7.1. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2017	Призна но	Погаше но	Списано как избыточная сумма	Остаток на 31.12.2018
Оценочные обязательства - всего	1 118	11 520	7 818	0	4 820
в том числе:					
По гарантийному обслуживанию	-	-	-	-	-
По оплате отпусков и вознаграждений	1 118	11 520	7 818	0	4 820

Накопленная, но не использованная на конец периода сумма резерва учитывается как переходящий остаток резерва предстоящих расходов.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам по состоянию на 31 декабря уточняется исходя из фактического количества дней неиспользованного отпуска. При превышении накопленной суммы резерва производится сторнирование. При недостаточности накопленного резерва производится единовременное доначисление резерва на предстоящую оплату отпусков.

7.2. Обеспечения

В рамках договора аренды земли с Департаментом городского имущества города Москвы установлены следующие обременения:

Благоустройство территории в пределах земельного участка в соответствии с утвержденным проектом.

Строительство с последующей передачей в собственность городу Москве в полном объеме следующих завершённых строительством объектов: подземного и надземного пешеходного переходов между участками № 17-18 и № 16, подземного и надземного пешеходного переходов между участком №17-18 и северным въездом в центральное ядро ММДЦ «Москва-Сити»; подземного и надземного пешеходного переходов между участком №17-18 и жилым районом «Камушки» в соответствии с утвержденным проектом; подземного общественного пространства на отметке 124,6 в пределах земельного Участка (по требованиям ГУП «Моспроект-2» им М.В. Посохина) и обеспечение выхода через подземное пространство участка №16 и северного въезда в центральное ядро ММДЦ «Москва-Сити».

8. Государственная помощь

Бюджетные средства не предоставлялись.

9. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

Общество с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Обществом в 2018 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2018 году Обществом не принималось.

10. Пересмотренная отчетность

Данная бухгалтерская отчетность от 05.02.19 не была пересмотрена.

11. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Заключен Кредитный договор с ПАО ВТБ № 4672 от 01.02.2019 и получен кредит 01.02.2018 в сумме 5 100 мл. рублей.

Событие, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Общество вело свою деятельность, является: событие об изменении обязательств участников перед застройщиком и застройщика перед участниками в связи с расторжением договоров участия в долевом строительстве в период с 01.01.19 по 05.02.19 в размере 222 558 тыс. рублей, отраженных на 31.12.18 в бухгалтерском балансе по строке «Дебиторская задолженность» и по строке «Долгосрочные прочие обязательства».

Судебные споры, с участием ООО «СТ Тауэрс» по состоянию на 05.02.2019:

№	ДЕЛО (РЕКВИЗИТЫ НОМЕРА ДЕЛА)	Текущая инстанция	Истец	Ответчик	Общая сумма иска (Рубли РФ)
1	A40-120222/2018	Кассационная	ООО «СТ Тауэрс»	ООО «АСВ Консалтинг»	1 000 000,00
2	02-6192/2018	Первая	ООО «СТ Тауэрс»	Логунов О.В.	4 262 536,80
3	2-11114/2018	Первая	ООО «СТ Тауэрс»	Попов А.М.	7 072 228,80
4	2-8836/2018	Первая	ООО «СТ Тауэрс»	Крайт Д.Б.	2 579 919,20
5	2-652/2019	Первая	ООО «СТ Тауэрс»	Андреев М.В.	2 103 715,56
6	2-313/2019	Первая	ООО «СТ Тауэрс»	Голдаков А.Н.	2 103 715,56
7	02-3723/2017	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	Шустик И.А.	51 401,05
8	02-4974/2017	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	Белов Д.А.	1 218 140,30
9	A40-31909/17	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	ООО ИПГ «СИНЭФ»	182 580 983,60
10	A40-78558/2018	Первая (банкротство)	ООО «СТ Тауэрс»	ООО «Строительные решения»	171 348357,63

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов, Общества отсутствуют.

Генеральный директор

05.02.2019



/О. Песен/

Протокол пронумеровано
листом
Генеральный директор
ООО «ЭЛКОД-АУДИТ»
И.М. Ефремова




НОВИКОВА Е. В.