

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской 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 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основания для выражения мнения с оговоркой

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.

Строка «Прочие обязательства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года завышена на 20071244 тыс. руб. Строка «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года занижена на ту же сумму.

Строка «Прочие обязательства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года занижена на 626055 тыс. руб. Строка «Кредиторская задолженность» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года завышена на ту же сумму.

В нарушение п. 3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» Обществом с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» не создан резерв сомнительных долгов по дебиторской задолженности в размере 180000 тыс. руб., в отношении которой существует вероятность неполучения причитающихся сумм в установленные сроки. В результате на 180000 тыс. руб. завышены строки «Дебиторская задолженность» и «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также строка «Чистая прибыль (убыток)» отчета о финансовых результатах за 2019 год. Одновременно на ту же сумму завышена величина капитала и величина чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «СТ Тауэрс» по состоянию на 31 декабря 2019 года в отчете об изменении капитала.

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

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 Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

ОРНЗ 12006041253.

«31» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС"	по ОКПО	75529528		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703533301		
Вид экономической деятельности Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес) **123112, Москва г, Тестовская ул., дом № 10, корпус пом.1, кв. 405**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛКОД-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7713279319
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739376785

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.2	Нематериальные активы	1110	15 790	18 027	20 919
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.4	Основные средства	1150	33 862 447	34 511 310	16 944 980
6.5	в том числе: объект	11501	32 988 011	34 362 782	16 771 097
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6.16	Отложенные налоговые активы	1180	877 929	877 407	660 237
6.6	Прочие внеоборотные активы	1190	155 169	329 179	228 838
	Итого по разделу I	1100	34 911 335	35 735 923	17 854 975
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.7	Запасы	1210	8 864 970	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	523 204	1 883	389 078
6.10	Дебиторская задолженность	1230	4 118 726	4 742 537	4 601 968
	в том числе: задолженность по ДДУ	12301	3 266 324	3 738 532	3 553 982
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
6.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	343 895	1 013 711	1 041 922
6.8	Прочие оборотные активы	1260	-	1 038	1 588
	Итого по разделу II	1200	13 850 796	5 759 169	6 034 556
	БАЛАНС	1600	48 762 131	41 495 093	23 889 530

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 669 000	1 315 000	35 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
1.2	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 408 276	1 293 276	1 293 276
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 667 268	425 370	466 778
	Итого по разделу III	1300	5 744 544	3 033 646	1 795 053
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.13	Заемные средства	1410	13 267 548	8 710 548	8 813 733
6.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	732 815	436 143	241 293
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	20 071 244	19 920 590	10 094 859
6.17	в том числе: -обязательства по ДДУ	1451	20 071 244	19 920 590	10 094 859
	Итого по разделу IV	1400	34 071 606	29 067 280	19 149 884
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.13	Заемные средства	1510	99 764	87 994	-
6.12	Кредиторская задолженность	1520	8 841 506	9 301 352	2 943 475
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.1	Оценочные обязательства	1540	4 711	4 820	1 118
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 945 981	9 394 166	2 944 593
	БАЛАНС	1700	48 762 131	41 495 093	23 889 530



Руководитель

(подпись)

Песен Огюн

(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС"	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	75529528		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКВЭД 2	7703533301		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	23	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
6.14	Выручка	2110	2 521 035	72 710
6.15	Себестоимость продаж	2120	(441 307)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 079 728	72 710
6.15	Коммерческие расходы	2210	(383 423)	(393 035)
6.15	Управленческие расходы	2220	(19 368)	(935)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 676 937	(321 260)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	5 276
	Проценты к уплате	2330	-	-
6.14	Прочие доходы	2340	209 428	1 175 586
6.15	Прочие расходы	2350	(327 830)	(923 331)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 558 535	(63 729)
6.16	Налог на прибыль	2410	(316 638)	22 321
	в том числе:			
6.16	текущий налог на прибыль	2411	(20 487)	-
6.16	отложенный налог на прибыль	2412	(296 151)	22 321
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 241 897	(41 408)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 241 897	(41 408)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



(подпись)

Песен Огюн

(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(41 407)	(41 407)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(41 407)	(41 407)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	1 315 000	-	1 293 276	-	425 370	3 033 646
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	354 000	-	1 115 000	-	1 241 898	2 710 898
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 241 898	1 241 898
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	354 000	-	1 115 000	X	X	1 469 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 669 000	-	2 408 276	-	1 667 268	5 744 544

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СТ ТАУЭРС"	Дата (число, месяц, год)	31 12 2019		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	75529528		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	ИНН	7703533301		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКВЭД 2	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
		по ОКЕИ	384		
		Форма по ОКУД	0710005		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 624 320	10 549 845
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	188 350	87 372
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления (возвраты)	4114	-	15 475
прочие поступления	4119	7 435 970	10 446 998
Платежи - всего	4120	(703 698)	(978 209)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(371 100)	(279 571)
в связи с оплатой труда работников	4122	(53 927)	(77 289)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(278 671)	(621 349)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 920 622	9 571 636
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	18 020	5 276
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	18 020	5 276
Платежи - всего	4220	(13 513 678)	(11 963 317)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 042 124)	(10 210 464)
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	(1 471 554)	(1 752 853)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(13 495 658)	(11 958 041)

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 2019 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:	5
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	6
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	8
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	10
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	13
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.	14
3.4.	Признание доходов (выручка и прочие доходы)	14
3.5.	Признание расходов	14
3.6.	Займы и кредиты	14
3.7.	Договоры строительного подряда	15
3.8.	Информация по сегментам	15
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	16
6.2.	Нематериальные активы	17
6.3.	Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы	17
6.4.	Основные средства	17
6.5.	Незавершенные капитальные вложения	19
6.6.	Прочие внеоборотные активы	21
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 кредиты	28
6.13.2.	Информация о процентах по займам и кредитам	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	33
6.18.	Оценочные резервы	34
6.18.1.	Резерв по сомнительным долгам	34
6.18.2.	Резерв под обесценение финансовых вложений	35
6.18.3.	Величина и движение резервов под снижение стоимости материально-производственных запасов	35
6.18.4.	Величина и движение других оценочных резервов	35
6.19.	Нематериальные поисковые активы	35
6.20.	Материальные поисковые активы	35
7.	Оценочные обязательства, условные обязательства и активы, обеспечения	35
7.1.	Оценочные обязательства	35
7.2.	Обеспечения	35
7.3.	Установленные обременения в целях обеспечения исполнения обязательств	36
8.	Государственная помощь	36
9.	Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества	36
10.	Пересмотренная отчетность	36
11.	События после отчетной даты	36

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 по строке 1310 «Уставный капитал» Общества по состоянию на 31.12.2019 составляет:	1 669 000 000,00 руб.
Увеличение уставного капитала, решение единственного участника СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V) от 17.04.2019. Дополнительный вклад оплачен путем перечисления на расчетный счет Общества 17.04.2019.	215 000 000,00 руб.
Увеличение уставного капитала, решение единственного участника СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V) от 17.06.2019. Дополнительный вклад оплачен путем перечисления на расчетный счет Общества 17.06.2019.	139 000 000,00 руб.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал по строке 1350 «Добавочный капитал» Общества по состоянию на 31.12.2019 оплачен полностью и составляет:	2 408 275 692,92 руб.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ВЗНОС В ИМУЩЕСТВО, решение единственного участника СИТИ ГАРДЕНС Б.В (CITY GARDENS B.V) от 10.12.2019. Дополнительный взнос оплачен путем перечисления на расчетный счет Общества 10.12.2019.	1 115 000 000,00 руб.

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

Добавочный капитал отражен 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.	1 293 275 692,92 руб.
---	-----------------------

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).

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

№	Изменения и дополнения в устав (название акта)	Дата принятия	Дата регистрации
1	Изменения № 1 в Устав редакция №2	16.01.2018	09.02.2018
2	Изменения № 2 в Устав редакция №2	04.12.2018	28.12.2018
3	Изменения № 3 в Устав редакция №2	17.04.2019	07.05.2019
4	Изменения № 4 в Устав редакция №2	05.07.2019	29.07.2019
5	Устав редакция №3	04.12.2019	17.12.2019

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)	31.12.2019	100%

1.7. Численность работающих

Численность работающих

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

на 31 декабря 2018г	на 31 декабря 2019г
25	29

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

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

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	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.
9	ООО "Нева Тауэрс Менеджмент"	Принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество.	Поставщик; оказание услуг незначительно.

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, с учетом переоценки	тыс. руб.	-17 188	13 470
		Расходы по Договору строительного подряда	тыс. руб.	13 299 986	17 360 871
		Доходы по имуществу переданному в аренду	тыс. руб.	11 082	12 714

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

		Переданы права по ДДУ (заключение договора)	тыс. руб.	244 964	376 234
2	АО "Ренейссанс Девелопмент"	Расходы по управлению проектом	тыс. руб.	81 418	84 518
		Расходы ведению функции техзаказчика	тыс. руб.	6 525	1 211
		Расходы по имуществу, полученному в аренду	тыс. руб.	503	480
		Доходы по имуществу, переданному в аренду	тыс. руб.	5 220	5 220
3	KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Проценты по займам к уплате	тыс. руб.	983 141	960 599
4	ООО "Нева Тауэрс Менеджмент"	Договоры по обслуживанию и содержанию	тыс. руб.	55 240	0
5	ООО "Десна Девелопмент"	Агентский договор по рекламе	тыс. руб.	106	0

2.3. Состояние расчетов со связанными сторонами, включая бенефициаров

Наименование организации	Вид расчетов (с учетом курсовых разниц)	Валюта	На начало отчетного года	Приход Возникнове ние обязательст ва по оплате(+). Возникнове ние обязательст ва на получение дохода(-)	Расход Погашение обязательст ва по оплате(-). Погашение обязательст ва на получение дохода(+)	На конец отчетного года.	Форма расчет ов*
АО «Ренейссанс Констракшн»	Расходы по Договору строительного подряда	тыс . руб.	8 017 955	13 299 986	14 870 307	6 447 635	б.н.
АО «Ренейссанс Констракшн»	Доходы по имуществу переданному в аренду	тыс . руб.	(2 119)	11 655	12 714	(3 179)	б.н.
АО «Ренейссанс Констракшн»	Переданы права по ДДУ (заключение догора ДДУ)	тыс . руб.	0	244 964	244 960	4	Соглаш ение о взаимо зачете
АО «Ренейссанс Констракшн»	Расходы по Прочим договорам (с учетом курсовых разниц)	тыс . руб.	157 841	9 063	26 251	140 653	б.н.
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получены услуги по управлению проектом	тыс . руб.	17 104	6 525	84 539	(60 910)	б.н.
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получены услуги ведению функции техзаказчика	тыс . руб.	1 211	81 418		82 629	б.н.
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Получено имущество в аренду	тыс . руб.	0	503	419	84	б.н.
АО «Ренейссанс Девелопмент»,	Передано имущество в аренду	тыс . руб.	(1 305)	5 220	5 220	(1 305)	б.н.

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

KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Получение займа	тыс руб.	8 710 548		543 000	8 167 548	б.н.
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	Проценты по заемам к уплате	тыс руб.	87 993	983 141	987 893	83 241	б.н.
ООО "Десна Девелопмент"	Агентский договор по рекламе	тыс руб.	0	106	106	0	б.н.
ООО "Нева Тауэрс Менеджмент"	Договоры по обслуживанию и содержанию	тыс руб.	(497)	55 240	45 978	8 766	б.н.
			16 988 732	14 697 822	16 821 387	14 865 167	

*б.н. – безналичный расчет.

2.4. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Наименование	Общая величина вознаграждений за аналогичный период <u>прошлого года (2018 год)</u>	Общая величина вознаграждений за <u>текущий период (2019 год)</u>
краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:		
1. оплата труда;	23028	24140
2. премии;	13015	15767
3. отчисления с оплаты труда;	13273	14364
4. ежегодный оплачиваемый отпуск;	2896	3457
5. прочие выплаты;	647	2
6. резерв по вознаграждениям.	1467	1338
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

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

3.3. 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.

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 и 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.

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

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:

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 76.02 субсчет «НДС по авансам и предоплатам выданным» произведен вычет предъявленного НДС согласно счету-фактуре

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

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 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 или 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 Участников ДДУ. Экономия определяется отдельно по каждому из объектов ДДУ в соответствии с фактической площадью объекта, передаваемого в собственность Участникам ДДУ.

Формирование себестоимости объектов ДДУ, основных средств, товаров Застройщика определяется как величина затрат по приобретенным товарам, работам, услугам по капитальному строительству с учетом Налога на добавленную стоимость в соответствии с требованиями об учете такого налога для собственного имущества Застройщика и ДДУ.

При формировании стоимости объектов, подлежащих передаче дольщикам в рамках заключенных ДДУ, для расчета себестоимости были учтены затраты соответствующие критериям ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с учетом НДС. Передача таких объектов дольщикам в учете отражается с учетом счета 41 «Товары» для обеспечения прозрачности аналитического учета. Объекты, передаваемые дольщикам, при этом не являются и не могут являться собственностью Застройщика.

При определении себестоимости объектов, остающихся в распоряжении Застройщика и являющихся его собственностью, были учтены все понесенные соответствующих затраты, отражённые в учете по счету 08.03. НДС при формировании себестоимости таких объектов не учитывался.

Введение объекта в эксплуатацию производится двумя этапами. При этом учет затрат на строительство производится котловым методом. Для расчетов себестоимости отдельных разных видов объектов (построенных в рамках ДДУ и для собственного использования Застройщиком) были учтены фактически понесенные затраты с учетом коэффициента готовности каждого из этапов и площади отдельных помещений объекта на основании обмеров кадастровых инженеров и площадей возведенного объекта, как введенных таки не введенных в эксплуатацию. При расчете себестоимости также был принят инвестиционный характер ДДУ, что нашло отражение во включении НДС в себестоимость объектов, подлежащих передаче дольщикам.

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

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

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

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 41.2, 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 41.1, Кредит 08.03 - отражена стоимость объектов капитального строительства, переходящих в собственность Дольщиков.

Дебет 86.02, Кредит 41.1 - отражена стоимость объектов капитального строительства, переходящих в собственность Дольщиков.

Дебет 86.02, Кредит 90.1 - отражена стоимость вознаграждения застройщика по объектам капитального строительства, переходящих в собственность Дольщиков.

Дебет 90.03 Кредит 68.02 - отражена стоимость НДС, исчисленного с вознаграждения застройщика по объектам капитального строительства, переходящих в собственность Дольщиков, если такое вознаграждение подлежит налогообложению НДС;

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).

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.

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

3.3. 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.

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.

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

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 единовременно.

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 Положение 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.

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 2019 года изменения не вносились.

Организация приняла решение о применении с отчетности за 2019 год Правил, предусмотренных Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 20 ноября 2018 г. N 236н "О внесении изменений в положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденное приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. N 114н с. и Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 19 апреля 2019 г. N 61н "О внесении изменений в Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

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

В 2019 году корректировок, относящихся к предыдущим периодам влияющих на финансовый результат, состав активов и обязательств нет.

6. Раскрытие существенных показателей отчетности.

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

6.1. 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 31.12.2017	Курс ЦБ РФ на 31.12.2018	Курс ЦБ РФ на 31.12.2019
Доллары США	57,6002	69,4706	61,9057
Евро	68,8668	79,4605	69,3406

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		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г.	22 628	(4 601)	-	-	-	(2 237)	-	-	-	22 628	(6 837)
	5110	за 2018 г.	22 628	(1 709)	-	-	-	(2 892)	-	-	-	22 628	(4 601)
в том числе: Исключительное право владения на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2019 г.	21 054	(3 158)	-	-	-	(2 105)	-	-	-	21 054	(5 263)
	5111	за 2018 г.	21 054	(1 053)	-	-	-	(2 105)	-	-	-	21 054	(3 158)
Прочие нематериальные активы	5102	за 2019 г.	1 574	(1 443)	-	-	-	(131)	-	-	-	1 574	(1 574)
	5112	за 2018 г.	1 574	(656)	-	-	-	(787)	-	-	-	1 574	(1 443)

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

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

6.4. Основные средства

Наличие и движение основных средств

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

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 ⁶	накопленная амортизация ⁷
						первоначальная стоимость ²	накопленная амортизация ³		Первоначальная стоимость ⁴	Накопленная амортизация ⁵		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019 г.	198 125	(49 597)	750 778	-	-	(24 871)	-	-	948 903	(74 468)
	5210	за 2018 г.	198 166	(24 282)	-	(41)	-	(25 314)	-	-	198 125	(49 597)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2019 г.	1 768	(1 607)	-	-	-	(108)	-	-	1 768	(1 715)
	5211	за 2018 г.	1 768	(1 293)	-	-	-	(314)	-	-	1 768	(1 607)
Офисное оборудование	5202	за 2019 г.	6 905	(3 259)	-	-	-	(1 347)	-	-	6 905	(4 607)
	5212	за 2018 г.	6 905	(1 861)	-	-	-	(1 398)	-	-	6 905	(3 259)
Другие виды основных средств	5203	за 2019 г.	16 910	(4 318)	-	-	-	(3 455)	-	-	16 910	(7 773)
	5213	за 2018 г.	16 910	(864)	-	-	-	(3 455)	-	-	16 910	(4 318)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2019 г.	4 641	(1 975)	-	-	-	(1 015)	-	-	4 641	(2 990)
	5214	за 2018 г.	4 681	(774)	-	(41)	-	(1 201)	-	-	4 641	(1 975)
Здания, помещения	5205	за 2019 г.	-	-	750 778	-	-	-	-	-	750 778	-
	5215	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5206	за 2019 г.	167 901	(38 437)	-	-	-	(18 946)	-	-	167 901	(57 383)
	5216	за 2018 г.	167 901	(19 491)	-	-	-	(18 946)	-	-	167 901	(38 437)

Существенные изменения в составе основных средств за 2019 год возникли в результате принятия к учету помещений.

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 «Ренейсанс 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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017г.
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	1 697 350	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 31.12.2019 по кадастровой стоимости 1 697 350 255,00 рублей. Кадастровая стоимость полученного аренду земельного участка 77:01:0004042:71 числящегося за балансом по состоянию на 31.12.2019 по кадастровой стоимости 1 697 350 255 рублей.

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

Операций по договору лизинга в 2019 году не было.

6.5. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	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	за 2019 г.	34 362 782	22 490 400	(23 114 393)	(750 778)	32 988 011
	за 2018 г.	16 771 097	17 591 685	0	0	34 362 782

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

Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити	за 2019 г.	3 453 882	1 981 963	-	-	5 435 845
	за 2018 г.	2 201 962	1 251 921	-	-	3 453 882
1_ Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Подземная парковка	за 2019 г.	5 523 951	727 450	-	-	6 251 401
	за 2018 г.	4 034 019	1 489 932	-	-	5 523 951
10_Сети наружного освещения	за 2019 г.	-	3 119	-	-	3 119
	за 2018 г.					
16 Подземный пешеходный переход ММДЦ Москва-СИТИ	за 2019 г.	17 786				17 786
	за 2018 г.	5 207	12 579	0	0	17 786
2 Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Наземная парковка	за 2019 г.	3 396 466	1 216 519	-	-	4 612 985
	за 2018 г.	1 468 530	1 927 936	-	-	3 396 466
3 Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Торговые площади	за 2019 г.	591 708	318 346	-	-	910 054
	за 2018 г.	286 695	305 012	-	-	591 708
4 Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Башня1 Офисы	за 2019 г.	4 480 560	6 280 960	-	-	10 761 520
	за 2018 г.	1 203 895	3 276 665	-	-	4 480 560
5 Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити_Башня2 Апартаменты	за 2019 г.	12 496 035	1 890 977	-	-	14 387 012
	за 2018 г.	4 794 640	7 701 395	-	-	12 496 035
8 Башня "Россия"	за 2019 г.	2 776 149	-	-	-	2 776 149
	за 2018 г.	2 776 149	-	-	-	2 776 149
9 ТП (трансформаторы)	за 2019 г.	-	125 179	-	-	125 179
	за 2018 г.	-		-	-	
Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити (в части суммы налога НДС)	за 2019 г.	1 626 245	437 299		-	2 063 544
	за 2018 г.	-	1 626 245		-	1 626 245
Обособление. Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити, в части всех тех объектов недвижимости, которые можно определить и выделить в результате частично созданного объекта строительства. В части их рассчитанной себестоимости, с учетом того, что сдача всех частей объекта строительства 31.12.2020.	за 2019 г.	-		(23 114 393)	(750 778)	(23 865 171)
	за 2018 г.	-	-			0

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

Обособление. Многофункциональный комплекс на участке ММДЦ Москва-Сити, в части всех тех объектов недвижимости, которые можно определить и выделить в результате частично созданного объекта строительства и <u>обособление в части тех объектов, по которым заключены договоры долевого участия</u> и не переданы участникам долевого строительства) В части их рассчитанной себестоимости, с учетом того, что сдача всех частей объекта строительства 31.12.2020.	за 2019 г.					9 508 588		9 508 588
	за 2018 г.	0	0	0	0			0

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 1150 и 11501 бухгалтерского баланса.

В 2019 году все суммы налога на добавленную стоимость по незавершенному строительству в размере 2 063 544 тыс. руб., отражены по строке 1150 и 11501 бухгалтерского баланса.

6.6. Прочие внеоборотные активы

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

Наименование показателя	на 31 декабря 2018 г.	на 31 декабря 2019 г.
Авансы выданные (инвестиционная деятельность), в т ч по контрагентам:	329 018	155 169
АО "Объединенная Энергетическая Компания"	44 279	
АО Мосводоканал	1 294	
ГУ Мосгосэкспертиза г Москва	6 847	5 064
Департамент земельных ресурсов города Москвы	11 248	6 365
ООО АЛР Групп	666	
ООО ОПБ	1 140	
ООО СТРОЙПОДРЯД	2 800	2 800
ООО Технострой Ресурс	6 683	740
ПАО МОЭК	748	
ЦТП МОЭК	253 313	137 987
Прочие		2 213

6.7. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость ³	величина резерва под снижение стоимости ⁴
						себе-стоимость ²	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2019 г.	-	-	9 248 393	(383 423)	-	-	X	8 864 970	-
	5420	за 2018 г.	-	-	393 226	(393 226)	-	-	X	-	-
в том числе:											

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

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2018 г.	-	-	192	(192)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019 г.	-	-	8 864 970	-	-	-	-	8 864 970	-
	5423	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019 г.	-	-	383 423	(383 423)	-	-	-	-	-
	5426	за 2018 г.	-	-	393 035	(393 035)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.8. Прочие оборотные активы

Виды имущества (расходов) включенных в состав прочих оборотных активов	Стоимость (величина)		
	на 31.12.2019	на 31.12.2018	на 31.12.2017
РБП: Лицензионные программные средства (Контур-Экстерн)	-	-	19
Базовая версия "Риелтор" на основе Microsoft Dynamics CRM	-	-	553
НДС при исполнении обязанностей налогового агента (по дебету счета 76.НА)		1038	1016
Итого	-	1038	1588

6.9. Финансовые вложения

Депозитные вклады учитываются в составе денежных эквивалентов в связи с тем, что срок размещения депозитов составляет менее трех месяцев.

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	Период	На начало года	величина резерва по сомнительным долгам	Изменения за период			На конец периода	величина резерва по сомнительным долгам
		учтенная по условиям договора		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло		учтенная по условиям договора	
					поступление	погашение		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2019 г.	0	0	0	0	0	0	0
	за 2018 г.	0	0	0	0	0	0	0
Краткосрочная дебиторская задолженность (расшифровка по строке 1230) всего в том числе:	за 2019 г.	4 864 587	(122 050)	10 890 719	(11 514 530)	0	4 240 776	(122 050)
	за 2018 г.	4 724 019	(122 050)	13 670 792	(14 626 035)	1 095 812	4 864 587	(122 050)
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2019 г.	7 080	0	129 766	(79 934)	0	56 913	0
	за 2018 г.	31 177	0	114 489	(138 586)	0	7 080	0
Авансы выданные	за 2019 г.	285 712	(122 050)	331 905	(316 146)	0	301 471	(122 050)
	за 2018 г.	433 026	(122 050)	122 659	(269 973)	0	285 712	(122 050)
Прочая	за 2019 г.	833 263	0	129 766	(346 961)	0	616 068	0

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

	за 2018 г.	705 833	0	2 835 205	(2 707 775)	0	833 263	
Задолженность по ДДУ	за 2019 г.	3 738 533	0	10 299 281	(10 771 490)		3 266 324	0
	за 2018 г.	3 553 983	0	10 598 439	(11 509 701)	1 095 812	3 738 533	
Задолженность иная - всего, в том числе:	за 2019 г.	330 217	0	346 545	(521 593)	0	155 169	0
	за 2018 г.	230 426	0	100 341	(550)	0	330 217	0
Прочие внеоборотные активы (Оплачены авансы для выполнения работ инвестиционного характера) (расшифровка по строке 1190)	за 2019 г.	329 179	0	346 545	(520 555)	0	155 169	0
	за 2018 г.	228 838	0	100 341	0	0	329 179	0
Прочие оборотные активы (расшифровка по строке 1260)	за 2019 г.	1 038	0	0	(1 038)	0	0	0
	за 2018 г.	1 588	0	0	(550)	0	1 038	0

Существенных изменений в составе дебиторской задолженности за 2019 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 31.12.2017	На 31.12.2018	На 31.12.2019
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства в банках	423 722	417 411	227 396
Банковские депозиты	618 000	596 300	116 299
Прочее (переводы в пути)	200	-	200
Итого	1 041 922	1 013 711	343 895

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 31.12.2019	на 31.12.2018
Денежные потоки от текущих операций, Прочие поступления, в том числе:	4119	7 435 970	10 446 998
Поступления от инвесторов по договорам долевого участия ДДУ (без учета возвратов)	4119	8 364 065	10 446 998
НДС, возвращенный из бюджета	4119	1 417 832	
Возвраты	4119	511	
НДС, уплаченный поставщикам	4119	(2 383 449)	
НДС, поступивший от покупателя	4119	37 010	
Денежные потоки от текущих операций, Прочие платежи, в том числе:	4129	(278 671)	(621 349)
НДС, возвращенный из бюджета	4129		1 340 392
НДС, поступивший от покупателя	4129		15 727
Прочие платежи	4129	(278 671)	
Прочие поступления	4129		(42 708)
НДС, уплаченный поставщикам	4129		(1 822 999)
НДС, уплаченный поставщикам по объекту строительства	4129		(1 753)
Возвраты	4129		(110 008)
Денежные потоки от инвестиционных операций, Прочие поступления, в том числе:	4219	18 020	5 276
Поступления от размещения денежных средств на депозит	4219	18 020	5 276
Денежные потоки от финансовых операций, Прочие поступления, в том числе:	4319	0	274 086
Результат по движению размещения денежных средств при покупке иностранной валюты	4319	0	274 086
Денежные потоки от финансовых операций, Прочие поступления, в том числе:	4329	(102 934)	(27 456)
Результат по движению размещения денежных средств при покупке иностранной валюты	4329	(102 934)	(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

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление			выбытие				
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	переоценка	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе:	за 2019 г.	8 710 547	5 100 000	0	0	(543 000)	0	0	0	13 267 547
	за 2018 г.	8 813 732	2 831 000	36 233	974 765	(3 857 190)	0	(87 994)	0	8 710 547
кредиты	за 2019 г.	0	5 100 000	0	0		0	0	0	5 100 000
	за 2018 г.	0	0	0	0		0	0	0	-
займы (включая тело займы и начисленные проценты)	за 2019 г.	8 710 547	0	0		(543 000)	0	0	0	8 167 547
	за 2018 г.	8 813 732	2 831 000	36 233	974 765	(3 857 190)	0	(87 994)	0	8 710 547
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе:	за 2019 г.	9 389 346	31 238 752	0	0	(31 686 828)	0	0	0	8 941 270
	за 2018 г.	2 943 474	18 275 119	0	0	(12 925 056)	(3)	0	1 095 812	9 389 346
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2019 г.	8 197 103	13 652 601	0	0	(15 789 206)	0	0	0	6 060 499
	за 2018 г.	2 909 670	18 063 586	0	0	(12 776 150)	(3)	0	0	8 197 103
авансы полученные	за 2019 г.	3 376	261 081	0	0	(89 491)	0	0	0	174 966
	за 2018 г.	32 853	68 396	0	0	(97 873)	0	0	0	3 376
расчеты по налогам и взносам	за 2019 г.	686	1 998 006	0	0	(1 976 351)	0	0	0	22 341
	за 2018 г.	906	30 444	0	0	(30 664)	0	0	0	686

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

начисленные проценты займам	за 2019 г.	87 994	1 483 325	0	0	(1 471 554)	0	0	0	99 764
	за 2018 г.	0	87 994	0	0	0	0	0	0	87 994
прочая	за 2019 г.	1 100 185	13 842 651	0	0	(12 359 138)	0	0	0	2 583 699
	за 2018 г.	0	9 700	0	0	(5 327)	0	0	1 095 812	1 100 185
НДС (Налоговый агент)	за 2019 г.	1	1 088	0	0	(1 088)	0	0	0	1
	за 2018 г.	46	14 998	0	0	(15 043)	0	0	0	1
Итого	за 2019 г.	18 099 893	36 338 752	0	0	(32 229 828)	0	0	0	22 208 817
	за 2018 г.	11 757 206	21 106 119	36 233	974 765	(16 782 246)	(3)	(87 994)	1 095 812	18 099 893

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 кредиты

Кредитор	Договор	Дата погашения	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Юкреа Финанс Б.В	Договор займа USD от 05.11.2013	31.12.2019			119 341
Юкреа Финанс Б.В	Договор займа EUR от 17.12.2013	31.12.2019			2 767 854
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	098-STT-2017 от 16.08. 2017	31.12.2022	5 800 750	6 343 750	4 510 453
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	бн от 10.05.2017	31.12.2022	2 366 798	2 366 798	1 416 084
ВТБ банк ПАО	4672 от 10.12.2018 Кредитный договор	01.12.2025	5 100 000		
Итого			13 267 548	8 710 548	8 813 733

6.13.2. Информация о процентах по займам и кредитам

Кредитор	Договор	Дата погашения	Начислено процентов за 2019г	Начислено процентов за 2018г	Начислено процентов за 2017г
Юкреа Финанс Б.В	(Договор займа USD от 05.11.2013)	31.12.2019		0	134 811
Юкреа Финанс Б.В	(Договор займа EUR от 17.12.2013)	31.12.2019		14 166	331 418
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	098-STT-2017 от 16.08. 2017	31.12.2022	699 125	717 334	65 307
KZK IND B.V (КЗК ИНД Б.Д)	бн от 10.05.2017	31.12.2022	284 016	243 265	61 295
ВТБ банк ПАО	4672 от 10.12.2018 Кредитный договор	ежеквартальное погашение начисленных %	500 184		
Итого			1 483 325	974 765	592 832

В том числе, за 2019 год:

- Включены проценты в стоимость инвестиционного актива в размере 1 483 325 тыс. руб.

6.14. Выручка и прочие доходы

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

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	2019г	2018г	2017г.
Услуги по бронированию	45 978	69 859	49
Вознаграждение Застройщика ФЛ	2 354 709		
Вознаграждение Застройщика ЮЛ	120 349		
Итого	2 521 035	69 859	49

Выручка, полученная неденежными средствами, отсутствует.

Прочие доходы

Виды прочих доходов	2018г (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)	2019г (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)
Аренда машино-мест	1 383	1 360
Аренда офиса продаж	13 815	13 585
Дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда		41 521
Доходы (расходы) по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок.	895 532	71 753
Курсовые разницы	253 727	56 789
Проценты к получению ²		18 020
Прочие доходы	588	94
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	3	28
Штрафы, пени и неустойки к получению (штрафы по ДДУ)	10 538	6 277
Общий итог	1 175 586	209 428

Прочие доходы в части процентов к получению

Виды прочих доходов	2018г (строка 2320 Отчета о финансовых результатах)	2019г (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)
Прочие доходы в части процентов к получению	5 276	18 020

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:

² Ошибочно, в 2019 году Проценты к получению принимались в составе прочих доходов, без выделения отдельную строку и отражены по строке 2340 "Прочие доходы" Отчета о финансовых результатах.

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

Наименование показателя	2019г	2018г
Материальные затраты	290 379	284 301
Расходы на оплату труда	54 885	68 103
Отчисления на социальные нужды	11 051	11 867
Амортизация	24 871	28 207
Прочие затраты	2 237	556
Итого по элементам	383 423	393 035
Фактическая себестоимость приобретенных товаров для перепродажи		-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		-
незавершенного производства, готовой продукции, товаров		-
Итого расходы по обычным видам деятельности	383 423	393 035

6.15.2. Управленческие расходы составили:

Наименование показателя	2019г	2018г
Материальные затраты	19 368	935
Итого управленческие расходы по обычным видам деятельности	19 368	935

6.15.3. Прочие расходы составили:

Наименование показателя	2019г	2018г
Акт проверки ФНС (расходы не принимаемые в НУ) Восстановленный НДС включен в непринимаемые расходы		35
Аренда земельного участка "Офис продаж"	6 125	4 832
Аренда машино-мест	2 966	2 966
Госпошлины и услуги по судебным искам	4	471
Дополнительные обязанности заузчика по договору строительного подряда	56 173	
Курсовые разницы	56 102	256 767
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		37 517
Налог на имущество	3 910	3 057
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	131	258
Проценты к уплате		
Прочие расходы	1 845	54
Прочие расходы не принимаемые в НУ	24 217	11 403
Расходы на услуги банков	1 669	4 459
Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на органи	174 687	601 512
Итого	327 830	923 331

6.16. Налоги

6.16.1. Учет расчетов по налогу на прибыль

Ставка налога на прибыль в 2019 году составила 20% (в 2018 г. - : 20%).

Показатель	2019г	2018г	Изменение 2019 г к 2018г
Прибыль до налогообложения	1 558 536	-63 728	1 622 264
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	311 707	-12 746	324 453
Постоянное налоговое обязательство/(актив)	4 931	-9 575	14 506
Изменения отложенных налоговых активов	-296 672	217 170	-513 842
Изменения отложенных налоговых обязательств	521	-194 850	195 371
Текущий налог на прибыль	20 487	0	20 487

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

Отчет о финансовых результатах за 2019 год по форме, утвержденной Приказом Министерства Финансов Российской Федерации Редакция 9 от 19 апреля 2019 г. N 61н "О внесении изменений в Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций"				Отчет о финансовых результатах за 2018 год в ред. Приказов Минфина России от 05.10.2011 N 124н, от 17.08.2012 N 113н, от 04.12.2012 N 154н, от 06.04.2015 N 57н, от 06.03.2018 N 41н			Изменени е 2019 г к 2018г
Показатель	Строка "Отчет о финансовы х результата х" за 2019 год	2019г	2018г	Показатель	Строка "Отчет о финансовых результатах" за 2018 год	2018г2	
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 558 536	-63 728	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-63 728	1 622 264
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	2410	311 707	-12 746	Условный расход/(доход) по налогу на прибыль	нет	-12 746	324 453
Постоянное налоговое обязательство/(актив)	2410	4 931	-9 575	Постоянное налоговое обязательство/(актив)	2421	-9 575	14 506
Изменения отложенных налоговых активов	2412	-296 672	217 170	Изменения отложенных налоговых активов	2450	217 170	-513 842
Изменения отложенных налоговых обязательств	2412	521	-194 850	Изменения отложенных налоговых обязательств	2430	-194 850	195 371
Текущий налог на прибыль (Декларация по Налогу на прибыль за 2019 год)	2410	20 487	0	Текущий налог на прибыль (Декларация по Налогу на прибыль за 2019 год)	2410	0	20 487

Постоянный налоговый актив/обязательство (ПНО, ПНА):

Постоянные разницы (ПОН, ПНА), в том числе:	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Курсовые разницы	-441	68 487	8 985
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)		-	-
Командировки		-	-
Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения (реклама нормируемая)		-9 173	-6 164
Прочие неприняемые расходы	-24 217	-11 438	-52 330
Постоянное налоговое обязательство (актив) (20%)	-4 931	9 575	-9 902

Вычитаемые временные разницы:

Отложенные налоговые активы (ОНА)	Налоговая база	Налоговый эффект (20%)
-----------------------------------	----------------	------------------------

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

	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.
Остаток на начало:	4 387 037	3 301 185	877 407	660 237
Поступления ОНА:	105 115	1 085 852	21 023	217 170
Убыток текущего периода (Признание отложенного налогового актива в размере 20% по убытку от проч. фин. Оп. за 2019 г от суммы 102934375 руб 92 коп.)	102 934	1 083 660	20 587	216 732
Основные средства	2 181	2 192	436	438
Выбытие ОНА:	(102 508)	0	(20 502)	0
Основные средства	(72)		(14)	
Перенос убытков, признанных в прошлые налоговые периоды, в размере 50% от прибыли отчетного периода.	(102 436)	-	(20 487)	
Остаток на конец	4 389 644	4 387 037	877 929	877 407

Отложенные налоговые обязательства (ОНО)	Налоговая база		Налоговый эффект (20%)	
	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.
Остаток на начало:	2 180 713	1 206 465	436 143	241 293
Поступления ОНО:	1 483 360	974 801	296 672	194 960
Внеоборотные активы (% по займам)	1 483 325	974 765	296 665	194 953
Основные средства	36	36	7	7
РБП (расходы на продажу)		0		
Выбытие ОНО:		(553)	0	(111)
Амортизация ОС		(553)	0	(111)
Остаток на конец	3 664 074	2 180 713	732 815	436 143

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 па плане этажа Объекта, определяется Приложения к Договору.

Информация об обязательствах участников перед застройщиком и застройщика перед участником по состоянию на 31.12.17, 31.12.18 и на 31.12.19

Показатель	на 31.12.2019	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).	3 266 324	3 738 532	3 553 982
По строке «Долгосрочные прочие обязательства» отражены: Обязательства застройщика по передаче прав на объекты строительства, возникающие перед	20 071 244	19 920 590	10 094 859

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

участниками по договору участия в долевом строительстве до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, 1451.			
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	2019	122 050	-	-	-	122 050
	2018	122 050	-	-	-	122 050
Итого	2019	122 050	-	-	-	122 050
	2018	122 050	-	-	-	122 050

По состоянию на 31.12.2019 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.

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

6.18.2. 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

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 31.12.2018	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на 31.12.2019
Оценочные обязательства - всего	4 820	8 068	8 177	0	4 711
в том числе:					
По гарантийному обслуживанию	-	-	-	-	-
По оплате отпусков и вознаграждений	4 820	8 068	8 177	0	4 711

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 завершенных строительством объектов: подземного и надземного пешеходного переходов между участками № 17-18 и № 16, подземного и надземного пешеходного переходов между участком

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

№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”.

7.3. Установленные обременения в целях обеспечения исполнения обязательств

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).

Установлен Залог на право Аренды Земельного участка, принадлежащее ООО СТ Тауэрс по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-01-0320805 от 27.03.2007 года с учетом дополнительных соглашений в пользу кредитора-залогодержателя ПАО ВТБ (ИНН 770207013

Установлен Залог на права требования, принадлежащие ООО СТ Тауэрс по Договору на строительство № 46500 от 31.10.2013 года с учетом дополнительных соглашений в пользу кредитора-залогодержателя ПАО ВТБ (ИНН 770207013

8. Государственная помощь

Бюджетные средства не предоставлялись.

9. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

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 2019 году Обществом не принималось.

10. Пересмотренная отчетность

Данная бухгалтерская отчетность от 16.03.2020 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.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества определены.

Вспышка коронавируса, распространившаяся с начала 2020 года, повлияла на мировую экономику. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество относит распространение коронавируса и возросшую волатильность на рынках к существенным некорректирующим событиям. Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

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

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.

Событиями, свидетельствующими 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 01.01.20 по 14.02.20 в размере 155 633 тыс. рублей, отраженных на 31.12.19 в бухгалтерском балансе по строке «Дебиторская задолженность» и по строке «Долгосрочные прочие обязательства».

Судебные споры, с участием ООО «СТ Тауэрс» по состоянию на 13.03.2020:

№	Дело №	Текущая инстанция	Истец	Ответчик	Общая сумма иска (Рубли РФ)
1	02-6192/2018	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	Логунов О.В.	4 262 536,80
2	2-8836/2018	Первая инстанция	ООО «СТ Тауэрс»	Крайт Д.Б.	2 579 919,20
3	02-7440/2019	Первая инстанция	Ахметшин Р.З.	ООО «СТ Тауэрс»	6 000 000,00
4	A40-12324/2020	Первая инстанция	ИП Коваленко Н.Л.	ООО «СТ Тауэрс»	439 273,26
5	A40-35466/2020	Первая инстанция	ИП Коваленко Н.Л.	ООО «СТ Тауэрс»	257 048,80
6	A40-43159/2020	Первая инстанция	ИП Коваленко Н.Л.	ООО «СТ Тауэрс»	257 048,80
7	A40-46832/2020	Первая инстанция	Шакиржанов Я.Р.	ООО «СТ Тауэрс»	55 457 280,06
8	02-3723/2017	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	Шустик И.А.	51 401,05
9	2-11114/2018	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	Попов А.М.	7 072 228,80
10	A40-78558/2018	Первая (банкротство)	ООО «СТ Тауэрс»	ООО «Строительные решения»	171 348 357,63
11	A40-31909/2017	Исполнительное производство	ООО «СТ Тауэрс»	ООО ИПГ «СИНЭФ»	182 580 983,60
12	A40-195203/2019	Апелляционная инстанция	ООО ИПГ «СИНЭФ»	СПИ по ОИП УФССП Москвы	Нематериальное требование
13	A65-37255/2018	Первая инстанция	ООО "БИЗНЕСПРОЕКТИНВЕСТ"	Ахметшин Р.З.	Нематериальное требование
14	A07-38656/2017	Первая инстанция	ООО "ФАРМЭЛЛИНРУС"	Юсупов М.Х.	Нематериальное требование

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

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

Генеральный директор

16.03.2020



/О. Песен/