



# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ»

## *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1142312003789, 350080, Краснодарский край, город Краснодар, улица Уральская, 129), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## *Основание для выражения мнения*

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







## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

**Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ







---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

---

- на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.





АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Генеральный директор  
ООО «ШЕЛА»



Шевченко Л.А.

Аудиторская организация: ООО «ШЕЛА»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1022301224285.

Место нахождения Аудиторской организации: 350000 г.Краснодар ул. Ленина, д. 41.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), ОРНЗ 10203048562.

13 марта 2019 г.





# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
"ЕкатеринодарИнвест-Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, дом № 129

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
26369978		
2312213689		
41.20		
12165	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	13 432	7 066	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	402 476	402 466	6
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 110 399	1 212 778	3 224 106
	в том числе:				
	Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Краснодар, ул. Кореновская, 57, литер 1	11901	-	-	772 450
	Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Краснодар, ул. Кореновская, 57, литер 2	11902	-	575 883	137 371
	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Уральская, 166/2 в г. Краснодаре	11903	-	-	494 939
	Многоквартирная жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 22, литер 2	11904	-	-	308 857
	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Уральской, 162/4 в г. Краснодаре	11905	-	373 836	134 240
	Многоуровневая парковка со встроенными помещениями общественного назначения по ул.Уральская,162/7 в г. Краснодаре	11906	76 009	72 981	72 514
	Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Краснодар, ул.Шоссе Нефтяников,22, литер 1	11907	-	-	1 284 610
	Мойка легковых автомобилей на два поста. Стоянки легковых автомобилей по адресу: г.Краснодар, ул.Шоссе Нефтяников,22	11908	-	-	11 817

5



Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 1	11909	1 468	-	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 2	11910	803	-	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 3	11911	796	-	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 4	11912	103 462	14 905	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 5	11913	108 821	14 153	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 6	11914	100 461	300	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 7	11915	104 148	12 924	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 8	11916	21	10	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 9	11917	15 606	-	-
Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В общие к распределению	11918	260 579	138 687	-
Земельный участок по ул. Круговая, 4/В	11919	296 452	-	-
Прочее	11920	9 640	9 099	-
Многоэтажный жилой дом по ул. Дзержинского, 110 А	11921	32 133	-	-
Итого по разделу I	1100	1 526 307	1 622 310	3 224 112
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	67 109	160 326	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26 999	1 298	160 546
Дебиторская задолженность	1230	382 909	518 631	392 810
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	52 374	85 531	41 189
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	9 345	8 457	94 662
Расчеты по налогам и сборам	12303	17 256	2 314	7 156
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	875	526	128
Задолженность дольщиков по ДДУ	12305	257 149	335 057	219 703
Расчеты по страхованию	12306	10 905	16 391	15 877
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	12307	14 039	14 199	14 086
Расчеты с персоналом по оплате труда	12308	-	1	9
Поэтапная выручка застройщика в области долевого строительства	12309	20 945	56 155	-
Расчеты с подотчетными лицами	12310	21	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	23 000	51 098
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	411 087	369 182	266 956
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	888 104	1 072 437	871 410
<b>БАЛАНС</b>	1600	2 414 411	2 694 747	4 095 522



СРОЧЕНИЯ	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	572	(117 083)	27 711
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>582</b>	<b>(117 073)</b>	<b>27 721</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	15 627	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	924 271	173 917	312 080
	в том числе:				
	Целевые средства дольщиков по ул. Кореновская, 57, литер 2	14501	-	-	221 451
	Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 162/4	14502	-	-	90 629
	Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 162/7, парковка	14503	-	24 849	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Дзержинского, 110 А	14504	1 553	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 1	14505	4 859	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 2	14506	3 690	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 3	14507	2 237	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 4	14508	243 662	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 5	14509	250 065	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 6	14510	161 045	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 7	14511	216 830	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 8	14512	330	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул. Круговая, 4/В литер 9	14513	40 000	-	-
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В	14514	-	149 068	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>924 271</b>	<b>189 544</b>	<b>312 080</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	113 298	19 995
	Кредиторская задолженность	1520	1 459 707	1 271 373	605 425
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	650 114	442 375	282 477
	Выручка застройщика признанная на весь период строительства по договорам долевого участия	15202	77 629	112 492	187 104
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 322	8 151	6 963
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	47	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	7	-

4



Расчеты с подотчетными лицами	15206	8	34	8
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	728 634	708 267	128 871
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	387	78	39
Прочие обязательства	1550	29 464	1 237 527	3 130 262
в том числе:				
Целевые средства дольщиков по ул. Кореновская, 57, литер 1	15501	-	-	898 995
Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 166/2	15502	-	-	538 944
Целевые средства дольщиков по ул. Шоссе Нефтяников, 22, литер 2	15503	-	-	457 066
Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 162/7, парковка	15504	27 199	-	24 849
Целевые средства дольщиков по ул. Ш. Нефтяников, гаражи	15505	-	-	20 200
Целевые средства дольщиков по ул. Ш. Нефтяников, литер 1	15506	-	-	1 190 208
Целевые средства дольщиков по ул. Кореновская, 57, литер 2	15507	2 265	715 031	-
Целевые средства дольщиков по ул. Уральская, 162/4	15508	-	522 496	-
Итого по разделу V	1500	1 489 558	2 622 276	3 755 721
<b>БАЛАНС</b>	1700	2 414 411	2 694 747	4 095 522

Руководитель



Николаева Елена  
Станиславовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.



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

Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	<b>26369978</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>2312213689</b>		
ИНН	<b>41.20</b>		
по ОКПО	<b>12165</b>		
ИНН по ОКВЭД	<b>16</b>		
по ОКФС / ОКФС	<b>384</b>		
по ОКЕИ			

Общество с ограниченной ответственностью  
"ЕкатеринодарИнвест-Строй"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Ид экономической деятельности  
Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общество с ограниченной ответственностью / Частная  
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	232 908	225 574
	Себестоимость продаж	2120	(110 965)	(52 292)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	121 943	173 282
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(113 550)	(104 562)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 393	68 720
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 938	5 425
	Проценты к уплате	2330	(5 368)	(10 342)
	Прочие доходы	2340	380 821	106 908
	Прочие расходы	2350	(249 363)	(291 712)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	147 421	(121 001)
	Текущий налог на прибыль	2410	(29 740)	(23 793)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(256)	(47 993)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	117 681	(144 794)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	117 681	(144 794)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Николаева Елена  
Станиславовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.



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

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710003		
31	12	2018
26369978		
2312213689		
41.20		
12165	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ЕкатеринодарИнвест-Строй"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная  
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	10	-	-	-	27 711	27 721
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

44



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(144 794)	(144 794)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(144 794)	(144 794)
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 2017 г.	3200	10	-	-	-	(117 083)	(117 073)
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	117 655	117 655
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	117 655	117 655
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	-	572	582

20



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	27 721	(144 794)	-	(117 073)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	27 721	(144 794)	-	(117 073)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок					
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	27 711	(144 794)	-	(117 083)
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	582	(117 073)	27 721



Руководитель

*Елена Николаева*  
(подпись)

**Николаева Елена  
Станиславовна**

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

68



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

Общество с ограниченной ответственностью  
"ЕкатеринодарИнвест-Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной  
ответственностью / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
26369978		
2312213689		
41.20		
12165		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 391 432	1 367 754
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	110 918	38 050
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам долевого участия	4114	1 278 351	1 327 052
прочие поступления	4119	2 163	2 652
Платежи - всего	4120	(1 500 419)	(1 403 876)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 183 045)	(1 271 094)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 952)	(3 204)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(10 342)
налога на прибыль организаций	4124	(48 712)	(19 652)
налоги и сборы	4125	(10 804)	(6 839)
возврат долевых средств	4126	(16 289)	(14 452)
Страхование застройщика	4127	(11 518)	(15 859)
прочие платежи	4129	(226 099)	(62 434)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(108 987)	(36 122)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	243 409	33 776
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	23 245	28 260
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	5 516
	4215	-	-
прочие поступления	4219	220 164	-
Платежи - всего	4220	(989)	(7 351)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(7 351)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

15



прочие платежи	4229	(989)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	242 420	26 425



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	12 693	147 664
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	147 664
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	12 693	-
Платежи - всего	4320	(134 293)	(38 735)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(134 293)	(38 735)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(121 600)	108 929
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	11 833	99 232
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	369 182	266 950
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	411 087	369 182
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	30 072	3 000

Руководитель

Николаева Елена  
Станиславовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

17







**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб) ООО "ЕкатеринодарИнвест-Строй"**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

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 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

61

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2017 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2017 г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Николаева Елена  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.



12

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	7 351	(285)	304 349	-	-	(1 531)	-	-	311 700	(1 817)
	5210	за 2017 г.	-	-	7 351	-	-	(285)	-	-	7 351	(285)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2018 г.	5 151	(121)	1 827	-	-	(880)	-	-	6 978	(1 001)
	5211	за 2017 г.	-	-	5 151	-	-	(121)	-	-	5 151	(121)
Офисное оборудование	5202	за 2018 г.	52	(13)	914	-	-	(28)	-	-	966	(40)
	5212	за 2017 г.	-	-	52	-	-	(13)	-	-	52	(13)
Другие виды основных средств	5203	за 2018 г.	2 147	(152)	-	-	-	(303)	-	-	2 147	(455)
	5213	за 2017 г.	-	-	2 147	-	-	(152)	-	-	2 147	(152)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2018 г.	-	-	5 157	-	-	(320)	-	-	5 157	(320)
	5214	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5205	за 2018 г.	-	-	296 452	-	-	-	-	-	296 452	-
	5215	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

22



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	1 212 778	4 259 629	(4 360 697)	(1 311)	1 110 399
	5250	за 2017 г.	3 224 106	2 262 982	(4 266 959)	(7 351)	1 212 778
в том числе:							
Многоквартирная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, 22, литер 1	5241	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2017 г.	1 284 610	40 666	(1 325 276)	-	-
Земельный участок по ул. Круговая, 4/В	5242	за 2018 г.	-	296 452	-	-	296 452
	5252	за 2017 г.	-	-	-	-	-
Парковка, Уральская, 162/7	5243	за 2018 г.	72 981	3 028	-	-	76 009
	5253	за 2017 г.	72 514	467	-	-	72 981
Многоквартирная жилая застройка по ул. Круговая 4/в г. Краснодар, Общие к распределению	5244	за 2018 г.	138 687	121 892	-	-	260 579
	5254	за 2017 г.	-	138 687	-	-	138 687
Многоэтажный жилой дом по ул. Уральская, 162/4	5245	за 2018 г.	373 836	1 473 285	(1 847 121)	-	-
	5255	за 2017 г.	134 240	239 596	-	-	373 836
Многоквартирная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, 22, литер 2	5246	за 2018 г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2017 г.	308 857	338 445	(647 302)	-	-
Многоквартирная жилая застройка по ул. Кореновская, 57, литер 2	5247	за 2018 г.	575 883	1 928 610	(2 504 493)	-	-
	5257	за 2017 г.	137 371	438 512	-	-	575 883
Прочее	5248	за 2018 г.	9 099	9 625	(9 084)	-	9 640
	5258	за 2017 г.	7 308	1 791	-	-	9 099
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 8	5249	за 2018 г.	10	11	-	-	21
	5259	за 2017 г.	-	10	-	-	10
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 4		за 2018 г.	14 905	88 557	-	-	103 462
		за 2017 г.	-	14 905	-	-	14 905
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 5		за 2018 г.	14 153	94 668	-	-	108 821
		за 2017 г.	-	14 153	-	-	14 153
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 6		за 2018 г.	300	100 161	-	-	100 461
		за 2017 г.	-	300	-	-	300
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 7		за 2018 г.	12 924	91 223	-	-	104 148
		за 2017 г.	-	12 924	-	-	12 924
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 1		за 2018 г.	-	1 468	-	-	1 468
		за 2017 г.	-	-	-	-	-
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 2		за 2018 г.	-	803	-	-	803
		за 2017 г.	-	-	-	-	-
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В в Прикубанском ВО Литер 3		за 2018 г.	-	796	-	-	796
		за 2017 г.	-	-	-	-	-

	за 2017 г.	за 2018 г.	18 606		18 606
Литер В	-	-	-	-	-
Многоквартирная жилая застройка по ул.Кореновская,57, литер 1	-	-	-	-	-
Гаражи, Шоссе Нефтяников, 22	за 2017 г.	772 450	932 110	(1 704 560)	-
	за 2018 г.	-	-	-	-
Многоэтажный жилой дом лит 1 по ул.Дзержинского 110А в г.Краснодаре. 1 этап строительства	за 2017 г.	11 817	13 334	(25 151)	-
	за 2018 г.	-	32 133	-	32 133
Многоэтажный жилой дом по ул.Уральская, 166/2	за 2017 г.	-	-	-	-
	за 2018 г.	-	-	-	-
Офисное оборудование	за 2017 г.	494 939	69 731	(564 670)	-
	за 2018 г.	-	914	-	(914)
Другие виды основных средств	за 2017 г.	-	52	-	(52)
	за 2018 г.	-	397	-	(397)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2017 г.	-	2 147	-	(2 147)
	за 2018 г.	-	-	-	-
	за 2017 г.	-	5 151	-	(5 151)

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

25

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрчные - всего	5301	за 2018 г.	402 466	-	10	-	-	-	-	402 476	-
	5311	за 2017 г.	6	-	402 460	-	-	-	-	402 466	-
в том числе:											
Вклад в уставный капитал	5302	за 2018 г.	402 466	-	10	-	-	-	-	402 476	-
	5312	за 2017 г.	6	-	402 460	-	-	-	-	402 466	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	23 000	-	-	(23 000)	-	-	-	-	-
	5315	за 2017 г.	51 098	-	-	(28 098)	-	-	-	23 000	-
в том числе:											
Займы	5306	за 2018 г.	23 000	-	-	(23 000)	-	-	-	-	-
	5316	за 2017 г.	51 098	-	-	(28 098)	-	-	-	23 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018 г.	425 466	-	10	(23 000)	-	-	-	402 476	-
	5310	за 2017 г.	51 104	-	402 460	(28 098)	-	-	-	425 466	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

76

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	160 326	-	34 979	(128 196)	-	-	X	67 109	-
	5420	за 2017 г.	-	-	229 188	(68 862)	-	-	X	160 326	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	2 967	-	14 090	(16 741)	-	-	13 024	315	-
	5421	за 2017 г.	-	-	18 829	(15 863)	-	-	18 318	2 967	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	157 359	-	20 400	(110 965)	-	-	-	66 794	-
	5422	за 2017 г.	-	-	204 246	(46 887)	-	-	-	157 359	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	-	-	2 307	(2 307)	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	489	(489)	-	-	-	-	-
	5425	за 2017 г.	-	-	3 806	(3 806)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	111 504	-
в том числе:	5446	-	-	-



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

29

**Б. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	70 066	-	90 200	-	-	-	-	-	3 451	-	-	-	156 815
	5521	за 2017 г.	5 888	-	70 066	-	(5 888)	-	-	-	-	-	-	-	70 066
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018 г.	3 451	-	-	-	-	-	-	-	3 451	-	-	-	-
	5522	за 2017 г.	5 888	-	3 451	-	(5 888)	-	-	-	-	-	-	-	3 451
Авансы выданные	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	5505	за 2018 г.	66 615	-	90 200	-	-	-	-	-	-	X	X	-	156 815
	5525	за 2017 г.	-	-	66 615	-	-	-	-	-	-	X	X	-	66 615
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018 г.	448 565	-	125 153	-	(347 624)	-	-	-	3 451	-	-	-	229 545
	5530	за 2017 г.	386 922	-	329 378	-	(267 735)	-	-	-	-	-	-	-	448 565
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	61 161	-	23 069	-	(57 320)	-	-	-	3 451	-	-	-	30 361
	5531	за 2017 г.	88 774	-	61 107	-	(88 720)	-	-	-	-	-	-	-	61 161
Авансы выданные	5512	за 2018 г.	85 531	-	15 098	-	(48 255)	-	-	-	-	-	-	-	52 374
	5532	за 2017 г.	41 189	-	74 370	-	(30 028)	-	-	-	-	-	-	-	85 531
Прочая	5513	за 2018 г.	17 040	-	48 860	-	(30 329)	-	-	-	-	-	-	-	35 571
	5533	за 2017 г.	21 379	-	16 395	-	(20 734)	-	-	-	-	-	-	-	17 040
Задолженность дольщиков по ДДУ	5514	за 2018 г.	268 442	-	38 016	-	(206 124)	-	-	-	-	X	X	-	100 334
	5534	за 2017 г.	219 703	-	164 909	-	(116 170)	-	-	-	-	X	X	-	268 442
Расчёты по страхованию	5515	за 2018 г.	16 391	-	110	-	(5 596)	-	-	-	-	X	X	-	10 905
	5535	за 2017 г.	15 877	-	12 597	-	(12 083)	-	-	-	-	X	X	-	16 391
Итого	5500	за 2018 г.	518 631	-	215 353	-	(347 624)	-	-	-	X	X	X	-	386 360
	5520	за 2017 г.	392 810	-	399 444	-	(273 623)	-	-	-	X	X	X	-	518 631



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	720 805	88 533	-	(15 627)	-	-	-	-	793 711
	5571	за 2017 г.	94 380	650 805	-	(14 840)	-	9 540	-	-	720 805
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018 г.	15 627	-	-	(15 627)	-	-	-	-	-
	5572	за 2017 г.	-	15 627	-	-	-	-	-	-	15 627
займы	5553	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2018 г.	700 000	20 000	-	-	-	-	-	-	720 000
	5574	за 2017 г.	70 000	630 000	-	-	-	-	-	-	700 000
Авансы полученные	5555	за 2018 г.	5 178	68 533	-	-	-	-	X	X	73 711
	5575	за 2017 г.	24 380	5 178	-	(14 840)	-	9 540	X	X	5 178
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	679 493	422 873	-	(436 370)	-	-	-	-	665 996
	5580	за 2017 г.	531 040	398 967	-	(260 054)	-	9 540	-	-	679 493
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	442 375	388 238	-	(180 499)	-	-	-	-	650 114
	5581	за 2017 г.	282 477	213 125	-	(53 227)	-	-	-	-	442 375
авансы полученные	5562	за 2018 г.	107 314	202	-	(103 598)	-	-	-	-	3 918
	5582	за 2017 г.	162 724	83 891	-	(148 841)	-	9 540	-	-	107 314
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018 г.	8 151	32 427	-	(37 256)	-	-	-	-	3 322
	5583	за 2017 г.	6 965	8 078	-	(6 892)	-	-	-	-	8 151
кредиты	5564	за 2018 г.	54 232	-	-	(54 232)	-	-	-	-	-
	5584	за 2017 г.	-	54 232	-	-	-	-	-	-	54 232
займы	5565	за 2018 г.	59 066	-	-	(59 066)	-	-	-	-	-
	5585	за 2017 г.	19 995	39 071	-	-	-	-	-	-	59 066
прочая	5566	за 2018 г.	8 355	2 006	-	(1 719)	-	-	-	-	8 642
	5586	за 2017 г.	58 879	570	-	(51 094)	-	-	-	-	8 355
	5567	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2018 г.	1 400 298	511 406	-	(451 997)	-	X	X	X	1 459 707
	5570	за 2017 г.	625 420	1 049 772	-	(274 894)	-	X	X	X	1 400 298

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель Николаева Елена  
 (подпись) Станиславовна  
 (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

20



ИЗМЕНЕНИЯ ПО ОБЪЕМУ ПРОИЗВОДСТВА

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	2 364	60 710
Расходы на оплату труда	5620	4 081	2 605
Отчисления на социальные нужды	5630	1 259	803
Амортизация	5640	1 531	134
Прочие затраты	5650	215 280	259 961
Итого по элементам	5660	224 515	314 213
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(157 359)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	224 515	156 854



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

33

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	78	534	(225)	-	387
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	78	534	(225)	-	387



Руководитель Николаева Елена Станиславовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.

34





## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2018 г.		за 2017 г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2018 г.	5910	-	-	-
	за 2017 г.	5920	-	-	-
в том числе:					
	за 2018 г.	5911	-	-	-
	за 2017 г.	5921	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

8 февраля 2019 г.



**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах за 2018 г.**

г. Краснодар

**Раздел 1. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью**

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «ЕкатеринодарИнвест-Строй»,  
сокращенное: ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» от 09.04.2014 г.

Дата государственной регистрации 17 апреля 2014 г., основное государственной регистрационный номер (ОГРН) 1142312003789. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 5 по г. Краснодару, ИНН 2312213689 КПП 231201001.

Юридический адрес: 350080, г. Краснодар, ул. Уральская, 129

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли. Среднегодовая численность работающих за 2018 год составила 20 человек.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна, заключен бессрочный трудовой договор № 1-тд от 17.04.2014 г.

Главный бухгалтер: Жаглина Екатерина Юрьевна, заключен бессрочный трудовой договор № 2-тд от 17.04.2014 г.

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов.

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», зарегистрированное по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 22, 1, оф. 40-68, КПП подразделения 230845001, дата постановки на учет 13.11.2018 в Инспекции ФНС России № 1 по гор. Краснодару.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от 12.01.2015 года.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2018 г. не возникало.

Операции отражены в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 31.12.2000 года № 94н.



## 2. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2018 год для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом руководителя б/н от 29.12.2017 г. Также политика для целей налогообложения утверждена Приказом руководителя б/н от 29.12.2017 г.

Доходы от обычных видов деятельности отражать в бухгалтерском учете по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности;

Доходы Общества от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия (Закон 214-ФЗ от 30.12.2004г.), далее - Экономия Застройщика, определяются в целом по объекту (Письмо Минфина № 03-03-06/1/554 от 16.09.2011г.), если в договоре долевого участия не указана цена на вознаграждение Застройщика.

Если в договоре долевого участия указана цена на вознаграждение Застройщика, то выручка от услуг застройщика определяется пропорционально календарным дням с момента регистрации договора долевого участия до срока сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Экономия Застройщика определяется как разница между договорной стоимостью объекта и затратами на строительство, отражается как внереализационные доходы на сч. 91.1. Моментом определения дохода считать дату получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Затраты на строительство аккумулируются на счете 08.3, на субсчетах, открытых к счету 08.3.обеспечивается отдельный учет по каждому объекту строительства (жилому дому /административно-офисному зданию); Принятый «входной» НДС от поставщиков и подрядчиков аккумулируется на сч. 19 (на открытых к сч.19 субсчетах для обеспечения отдельного учета «входного» НДС по отдельным объектам строительства).

В дальнейшем при определении Экономии Застройщика НДС, относящийся к данному объекту переносится на его себестоимость записью Дт. 08.3. Кт 19

Договорная стоимость объекта складывается из суммы заключенных договоров долевого участия. Отражается в бухгалтерском учете записью Дт 76.09 Кт 86.02 по каждому участнику долевого строительства по соответствующим суб.счетам, открытым к сч. 76.09 и 86.02 для обеспечения отдельного учета объемов финансирования по объектам строительства.

Общество определяет Экономия Застройщика в отчетном (налоговом) периоде получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Принята следующая схема бухгалтерских проводок:

Дт 76 Кт 86 – отражена общая сумма договора долевого строительства на дату регистрации

Дт 86 Кт 62.2 – отражена сумма выручки застройщика по мере поступления денежных средств на расчетный счет

Дт 76АВ Кт 68.2 – отражена сумма НДС (для нежилых помещений) с авансов по мере поступления денежных средств на расчетный счет

Дт 46 Кт 90.1 – признана выручка по оказанию услуг Застройщика, приходящаяся на текущий отчетный период

Дт 90.3 Кт 76 НДС отлож. – начислен НДС (для нежилых помещений) отложенный

Дт 62.1 Кт 46 – отражена выручка Застройщика за весь период строительства

Дт 62.2 Кт 62.1 – зачет исчисленных авансов с услуг Застройщика за весь период строительства на сумму указанного в договоре вознаграждения (на дату подписания акта приема-передачи квартир дольщикам)

Дт 68.2 Кт 76АВ – зачет НДС ранее начисленных авансовых платежей

Дт 76 НДС отлож. Кт 68.2 – отражение НДС до полного признания выручки



Застройщика

Дт 86 Кт 08 – сумма фактических затрат на строительство отнесена на счет полученных средств дольщиков

Дт 86 Кт 91.1 (Дт 92.1 Кт 86) – выявленная экономия (убыток) средств дольщиков отнесена на счет прибылей/убытков (на дату подписания акта приема-передачи квартир дольщикам).

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в составе доходов от обычных видов деятельности.

Прочие доходы признаются по методу начисления.

Величина дебиторской задолженности определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем (заказчиком) или пользователем активов организации. Если цена не предусмотрена в договоре и не может быть установлена исходя из условий договора, то для определения величины дебиторской задолженности принимается цена, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет выручку в отношении аналогичной продукции (товаров, работ, услуг) либо предоставления во временное пользование (временное владение и пользование) аналогичных активов.

Величина дебиторской задолженности по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, принимается к бухгалтерскому учету по стоимости товаров (ценностей), полученных организацией;

Расходы на содержание Застройщика, признаются косвенными расходами. Непосредственно относящиеся к строительству данного объекта расходы, в отчетном месяце аккумулируются на счете 20, 26 и списываются по окончании месяца в Дт соответствующего субсчета счета 08.3, если в договоре долевого участия не указано вознаграждение Застройщика. Если в договоре долевого участия указана фиксированная цена на вознаграждение Застройщика, расходы аккумулируются на счете 20,23,26 и списываются по окончании месяца в Дт счета 90.08.

При необходимости распределения затрат (рекламные расходы, расходы на аренду офисных помещений, консультационные услуги и т.п.) указанные расходы распределяются пропорционально продажной площади возводимых объектов долевого строительства, пропорциональное соотношение утверждается приказом руководителя организации.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве косвенных расходов по обычным видам деятельности;

Способ списания управленческих расходов – закрывается в дебет счета 90.

Учет производственных запасов осуществляется на основании:

-положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов «ПБУ 5/01 утвержденным приказом Минфина РФ от 09.06.2001 № 44н.,

-Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных Приказом Минфина России от 28.12.2001 г. № 119н.

Материально-производственные запасы при выбытии учитывать по средней стоимости единицы МПЗ. За единицу МПЗ принимается номенклатурный номер МПЗ.

Учет товаров, приобретенных для продажи, вести на счете 41 «Товары» по стоимости их приобретения (без учета транспортно-заготовительных расходов). Расходы по доставке товара до складов организации от поставщиков не включаются в первоначальную стоимость товаров и подлежат списанию в Дт счета 44 в составе расходов на продажу.

Учет себестоимости жилых и нежилых помещений, на которые не заключены договоры долевого участия на дату получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и на которые Застройщик оформляет право собственности для последующей продажи по договорам купли-продажи, учитывать на балансовом счете 43 в



разреze каждого отдельного помещения.

Оприходование материальных ценностей производить на счете 10 «Материалы» по цене приобретения с учетом расходов, перечисленных в ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

Списание МПЗ в расходы по балансовому счету 10 (суб.счета 10.3; 10.9, 10.10) производить ежемесячно, согласно утвержденных руководителем организации актов на списание МПЗ и требований –накладных по форме М-11.

В целях исчисления налога на добавленную стоимость (далее - НДС) в соответствии с п1.Ст.167 НК РФ моментом определения налоговой базы является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав;
- при приобретении объектов основных средств НДС принимается к вычету в момент принятия объектов основных средств к учету на балансовом счете 01.
- В соответствии со ст.170 НК РФ в случае, если сумма расходов организации по операциям, не облагаемым НДС в соответствии с НК РФ, превышает 5% в общей сумме расходов, организация осуществляет отдельный учет НДС.
- В случае определения Экономии Застройщика при осуществлении строительства объектов недвижимости в рамках Закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г. по жилым и нежилым помещениям, а также по нежилым помещениям, построенным без привлечения средств дольщиков, определяется процентное соотношение указанных площадей к общей площади продаваемых помещений (по данным Технического паспорта БТИ). В соответствии с вышеуказанным процентным соотношением распределяется «входной» НДС для последующего:
  - а) отнесения на себестоимость жилых и нежилых помещений, построенных с привлечением средств дольщиков
  - б) отражения в книге покупок по строительству помещений без привлечения средств дольщиков.

Сроки полезного использования ОС устанавливаются на основании Классификации, утвержденной Постановлением №1 от 01.01.2002г.; При приобретении ОС, бывшего в употреблении, сроки полезного использования определяются постоянно действующей комиссией с учетом фактического износа у предыдущих собственников. Если срок полезного использования для аналогичных новых ОС окажется равным или превышающим срок его использования у предыдущих собственников, то срок использования в ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» определяется с учетом требований техники безопасности и других факторов и утверждается отдельным приказом руководителя.

Выбытие объекта основных средств отражается в бухгалтерском учете на дату прекращения единовременного действия условий принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств, т.е. в момент передачи имущества, тогда данное имущество выбывает из объекта налогообложения налогом на имущество



### 3. Информация по отчетным сегментам

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось.

### 4. Информация об участии в совместной деятельности

В совместной деятельности организация не участвует.

### 5. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления.

### 6. Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### 7. Информация об условных обязательствах и условных активах

Информация об условных обязательствах и условных активах отсутствует.

### 8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются единственный учредитель и директор Николаева Елена Станиславовна и ООО СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ» в лице директора Николаевой Елены Станиславовны.

В 2018 году заемные средства выплачены в полном объеме и по состоянию на 31 декабря 2018 года заемные средства отсутствуют.

**В 2018 году совершались следующие операции со связанными сторонами.**

**Николаева Е. С.:**

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
66		14 875 000,00	14 875 000,00			
66.03		14 875 000,00	14 875 000,00			
Николаева Елена Станиславовна		14 875 000,00	14 875 000,00			
Дог. займа 11 от 25.11.2014 (Кореновская)		14 875 000,00	14 875 000,00			
<b>Итого</b>		<b>14 875 000,00</b>	<b>14 875 000,00</b>			



## ООО СК «Доннефтестрой»

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
58.03	22 837 826,00			22 837 826,00		
ДОННЕФТЕСТРОЙ	22 837 826,00			22 837 826,00		
Договор займа № 5 от 19.07.2016 г.	8 520 000,00			8 520 000,00		
Договор займа № 7 от 13.09.2016 г.	14 317 826,00			14 317 826,00		
<b>Итого</b>	<b>22 837 826,00</b>			<b>22 837 826,00</b>		

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
58.06	162 562,50		245 108,73	407 671,23		
ДОННЕФТЕСТРОЙ	162 562,50		245 108,73	407 671,23		
Договор займа № 5 от 19.07.2016 г.	64 112,06		70 421,93	134 533,99		
Договор займа № 7 от 13.09.2016 г.	98 450,44		174 686,80	273 137,24		
<b>Итого</b>	<b>162 562,50</b>		<b>245 108,73</b>	<b>407 671,23</b>		

Конечным бенефициаром ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» является Николаева Елена Станиславовна.

### 9. Информация по прекращаемой деятельности

Прекращаемая деятельность отсутствует.

### 10. Информация о займах и кредитах

Ниже в таблице представлена информация о полученных кредитах и займах:

Займодавцы	Остаток заемных средств на начало 2018 г., руб.	Погашено (списано) заёмных средств в 2018 г., руб.	Поступило заёмных средств в 2018 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2018 г., руб.
Банк Первомайский ПАО	69 859 400,00	69 859 400,00		
Николаева Елена Станиславовна	14 875 000,00	14 875 000,00		
Ревякин Вадим Васильевич	5 120 000,00	5 120 000,00		



ИП Ревякина Ирина Валерьевна	39 070 190,67	39 070 190,67		
Итого	128 924 590,67	128 924 590,67		

### 11. Информация о распределении прибыли

В соответствии с п. 6.1 Устава, участник общества вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решения о распределении чистой прибыли. За 2018 год чистая прибыль составила 117 681 тыс. руб., налог на прибыль составил 29 740 тыс. руб.

### 12. Финансовые вложения

Финансовые вложения в организации представлены в виде участия в уставном капитале ООО СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ», номинальная стоимость составляет 402 466 тыс.руб. и в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг», номинальная стоимость 10 тыс.руб.

### 13. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2018 г. отражены в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 924 271 тыс. руб. и в составе краткосрочных обязательств раздела V бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 29 464 тыс. руб.

- целевые средства дольщиков по ул.Кореновская, 57, Литер 2
- целевые средства дольщиков по ул.Уральская, 162/7.

Данные по срокам реализации объектов строительства:

Объект долевого строительства	Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам
Многоквартирная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Краснодар, ул. Кореновская, 57, литер 2	4 кв. 2018 года
Многоуровневая парковка со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже по ул. Уральская, 162/7	4 кв. 2019 года
Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Уральская, 162/4	4 кв. 2018 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 1	2 кв. 2022 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 2	2 кв. 2022 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 3	2 кв. 2022 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 4	3 кв. 2020 года



объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 4	
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 5	3 кв.2020 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 6	3 кв.2020 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 7	3 кв.2020 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 8	2 кв.2022 года
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В, литер 9	3 кв.2020 года

#### Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

1. Обязательства участников договора по внесению денежных средств на 31.12.2018г. составляют 257 149 тыс. руб.

Типовые договоры долевого участия содержат следующие условия: «Цена Договора, указанная в договоре, уплачивается Участником на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации договора. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора».

Существенных нарушений сроков по оплате участниками договоров долевого строительства не возникало.

2. Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Типовые договоры долевого участия содержат следующие условия: «Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцати) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в договоре. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта.

В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию



и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти), с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику».

3. В отчетном периоде для строительства объектов привлекался кредит у ПАО Банк «Первомайский». Данные о движениях по кредитным средствам приведены выше.

4. Активов застройщика, находящихся в залоге, нет.

#### 14. Расчеты с персоналом

Среднесписочная численность работников в 2018 году составила 16 человек.

Среднемесячный доход работников за 2018 год составил 18746,57 рублей.

Вознаграждение административно-управленческого персонала составило 817979,88 рублей.

Заработная плата выплачивалась своевременно, без задержек.

Налоги в бюджет и внебюджетные фонды перечислялись своевременно.

Штрафов по налогам нет.

#### 15. Показатели и пояснения

о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности,

которым подвержена организация

(Информация Минфина РФ №ПЗ-9/2012

«О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»)

#### I Финансовые риски

##### 1. Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений:  « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на <u>реализуемые</u> товары,
Изменение цен на <u>приобретаемые</u> товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на <u>реализуемые</u>	+	

товары, работы, услуги		<p>работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая.</p> <p>« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная.</p> <p>« 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</p>
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:		
- евро	0	
- доллар США	+	
- другая:	0	
Другие:		

## 2. Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:					
	Истек (просроченные)	До 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца – 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты						
из них с обеспечением						
Полученные займы						
из них с обеспечением						
Кредиторская задолженность				578256	251451	630 000



## II Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
<b>1. Правовые риски</b>		
Изменение валютного регулирования	+	Имеются валютные депозиты
Изменение таможенного регулирования	-	
Изменение налогового законодательства	-	Значительных изменений не предвидится
Другое:	-	
<b>2. Страновые и региональные риски</b>		
Изменение экономической ситуации	+	Возможно падение спроса
Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Возможные военные конфликты	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится
Другое:		
<b>3. Репутационный риск</b>		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Не предвидится
Другое:		
<b>4. Другие риски</b>		
Риски, обусловленные деятельностью	-	

связанных сторон организации		
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	
Другое:		

## 16. Иная информация.

### Расшифровка к существенным статьям бухгалтерской отчетности

#### Расшифровка

к статье 1230 «Дебиторская задолженность», в тыс. рублей

№ п/п	Вид дебиторской задолженности	На начало года	На конец года
1	Задолженность бюджета по налогам (отчисление от прибыли, НДС и прочие налоги)	2840	18131
2	Задолженность поставщиков и подрядчиков	85531	52374
3	Задолженность по подотчетным лицам и з/плате	1	21
4	Задолженность с покупателями и заказчиками	8457	9345
5	Задолженность дольщиков по ДДУ	335057	257149
6	Расчеты по страхованию	16391	10905
7	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	14199	14039
8	Поэтапная выручка застройщика в области долевого строительства	56155	20945
	<b>ИТОГО</b>	<b>518631</b>	<b>382909</b>

#### Расшифровка

к статье 1520 «Кредиторская задолженность», в тыс. рублей

Вид кредиторской задолженности	На начало года	На конец года
1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	442375	650114
2. Расчеты по налогам и сборам, соц.страхование	8198	3322
3. Прочие кредиторы	708267	728634
4. Задолженность перед персоналом	7	
5. Расчеты с покупателями и заказчиками	112492	77629
6. Расчеты с подотчетными лицами	34	8
<b>ИТОГО</b>	<b>1271373</b>	<b>1459707</b>



В 2018 году были перечислены следующие налоги:

№ п/п	Наименование налога	Сумма (тыс.р.)
1.	Налог на добавленную стоимость	1746,6
2.	Налог на прибыль	48712,5
3.	Налог на имущество	6788,9
4.	Налог на землю	92,1
5.	Налог на доходы физических лиц	544,9
6.	Плата за загрязнение окружающей среды	2,5
7.	Транспортный налог	
8.	За пользование недрами	
	<b>ИТОГО:</b>	<b>57887,5</b>

Таблица. Информация о затратах на строительство по состоянию на 31.12.2018 г.

№ п/п	Наименование ОС	Стоимость (тыс. руб.)
1.	Многоуровневая парковка со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Уральская, 162/7 в г. Краснодаре	76009
2.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 1	1468
3.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 2	803
4.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 3	796
5.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 4	103462
6.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 5	108821
7.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 6	100461
8.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 7	104148
9.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 8	21
10.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 9	15606
11.	Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В общие к распределению	260579

12.	Земельный участок по ул. Круговая, 4/В	296452
13.	Прочее	9640
14.	Многоэтажный жилой дом по ул. Дзержинского, 110 А	32133
<b>ИТОГО:</b>		<b>1110399</b>

Директор

ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй»

08 февраля 2019 г.



Николаева Е.С.





Всего прошнуровано,

пронумеровано и склеплено  
печатью 57 (подпись)

один

Генеральный директор

ООО "ШЕЛЛ"

(подпись)

