



Общество с ограниченной ответственностью

«АУДИТ-ЭТАЛОН»

ИНН 2722071614 КПП 272201001, ОГРН 1082722001537
Юридический адрес: 680021 г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, 78-15
e-mail: audit_etalon@mail.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью
«КубаньГрадИнвестСтрой» по результатам аудита.

Участникам ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «КубаньГрадИнвестСтрой» (ОГРН 1122311012361, 350072, г. Краснодар, ул. 40-лет Победы, д.34, оф.407), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2017, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «КубаньГрадИнвестСтрой» по состоянию на 31.12.2017 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск 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 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 членами 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



Усенко
(подпись)

Н.В.Усенко

Аудиторская организация:

ООО "Аудит-Эталон"

ОГРН 1082722001537

680021, г. Хабаровск, улица Дикопольцева, дом 78, офис 15

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "СОДРУЖЕСТВО"

ОРНЗ 21706009086

«*18*» *мая* 20*18* года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
по ОКПО	10094060		
ИНН	2311150637		
по ОКВЭД	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью
"КубаньГрадИнвестСтрой"

идентификационный номер налогоплательщика

вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность

единица измерения: в тыс. рублей

местонахождение (адрес)
350072, Краснодарский край, Краснодар г, 40 лет Победы ул, дом № 34, оф. 407

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	47	75	108
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 130 512	2 187 950	4 002 325
	в том числе:				
	строительство инвестиционных объектов по Закону №214-ФЗ	1191	2 130 512	2 187 950	4 002 325
	Итого по разделу I	1100	2 130 559	2 188 025	4 002 433
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	25 247	6 204	-
	в том числе:				
	жилые/нежилые помещения в собственности компании	1211	24 281	6 204	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	460 082	310 601	369 132
	в том числе:				
	дебиторская задолженность участников долевого строительства	1231	339 119	234 833	63 557
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 964	5 252	74 113
	в том числе:				
	денежные средства по целевому финансированию	1251	2 492	4 548	72 662
	Прочие оборотные активы	1260	759	378	526
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	1261	759	378	526
	Итого по разделу II	1200	491 052	322 435	443 771
	БАЛАНС	1600	2 621 611	2 510 460	4 446 204

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	126 462	126 053	18 920
	Итого по разделу III	1300	126 472	126 063	18 930
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	233 860	130 642	105 200
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 915 585	1 859 289	1 678 411
	в том числе:				
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, литеры 1,2,3,4,5,7,8,9,10)	1451	384 023	327 522	78 411
	целевое финансирование участников долевого строительства (ЖК "Россинский", Литеры 1,2, п.Краснодарский, ПО №73)	1452	85 570	21 533	-
	кредиторская долгосрочная задолженность	1453	1 445 993	1 510 235	-
	Итого по разделу IV	1400	2 149 445	1 989 931	1 783 611
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 052	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	90 102	69 959	143 906
	в том числе:				
	кредиторская задолженность участников долевого строительства	1521	137	360	3 820
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	254 540	324 507	2 499 757
	в том числе:				
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.им.Есенина, 110, литеры 1,2; ЖК "Россинский" литеры 3,4)	1551	65 738	324 507	2 499 757
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная,39, литер 6)	1552	188 802	-	-
	Итого по разделу V	1500	345 694	394 466	2 643 663
	БАЛАНС	1700	2 621 611	2 510 460	4 446 204



Исполнитель

(подпись)

**Зубреева Анастасия
Федоровна**

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
"КубаньГрадИнвестСтрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной
ответственностью / частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
10094060		
2311150637		
71.12.2		
65		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	51 633	1 729
	Себестоимость продаж	2120	(42 660)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 973	1 729
	Коммерческие расходы	2210	(2 252)	(10)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 721	1 719
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	1 978
	Проценты к уплате	2330	(1 052)	-
	Прочие доходы	2340	7 977	176 417
	Прочие расходы	2350	(12 993)	(41 338)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	653	138 776
	Текущий налог на прибыль	2410	(244)	(31 643)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	409	107 133

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	409	107 133
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель (подпись)

Зубреева Анастасия Федоровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды	
0710003	
31	12 2017
10094060	
2311150637	
71.12.2	
65	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"КубаньГрадИнвестСтрой"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по

Организационно-правовая форма / форма собственности

ОКВЭД

Общество с ограниченной

по ОКПОФ / ОКФС

ответственностью / частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

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 2015 г.	3100	10	-	-	-	18 920	18 930
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	107 133	107 133
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Переработанная прибыль (переворотный убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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 2016 г.	3200	10	-	-	-	126 053	126 063
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	409	409
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	409	409
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 2017 г.	3300	10	-	-	-	126 461	126 471

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

Наименование показатели	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	18 930	107 133	-	126 063
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	18 930	107 133	-	126 063
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	18 920	107 133	-	126 053
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	18 920	107 133	-	126 053
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	126 472	126 063	18 930



**Зубрева Анастасия
Федоровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация "ТубаныГрад/ИнвестСтрой"
 идентификационный номер налогоплательщика
 организационный номер / вид деятельности заказчика-застройщика, генерального
 заказчика / подрядчика
 организационно-правовая форма / форма собственности
 общество с ограниченной
 ответственностью / частная собственность
 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	2017
10094060		
2311150637		
71.12.2		
65		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	302 261	643 233
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	46 442	800
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от дольщиков на строительство объектов (Закон 214-ФЗ)	4114	251 358	639 541
прочие поступления	4119	4 461	2 892
Платежи - всего	4120	(382 668)	(737 536)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(338 110)	(650 812)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 094)	(12 026)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(23 495)
возврат денежных средств дольщикам при расторжении договоров	4125	(12 550)	(30 895)
иные налоги и сборы	4126	(15 248)	(9 729)
прочие платежи	4129	(666)	(10 579)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(80 407)	(94 303)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	89 464	97 792
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	89 464	97 792
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	-	-
Платежи - всего	4320	(9 346)	(72 350)
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	(9 346)	(72 350)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	80 118	25 442
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(289)	(68 861)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 252	74 113
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 963	5 252
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Зубреева Анастасия
Федоровна

(расшифровка подписи)

29 марта 2018 г.

Прошнуровано, пронумеровано
скреплено печатью

13 (Тринадцатая)

листов

" 28 " мая 2018г.

Директор

Усенко

Усенко Н.В.

