

№О-19 от 07 июня 2019 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "ЭкоСити,
подготовленной по итогам деятельности
за 2018 год

Вход / *[Signature]*
10.06.2019

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭкоСити".

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭкоСити" (ОГРН 1127447014640, адрес: 456518, Российская Федерация, Челябинская обл., Сосновский р-н., п. Западный, ул. Изумрудная (мрн. Вишневая горка), д. 5, пом.2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭкоСити" по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год 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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭкоСити" за предыдущий период проведен другим аудитором, аудиторское заключение которого датировано 18 июля 2018 года и содержит модифицированное мнение.

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;

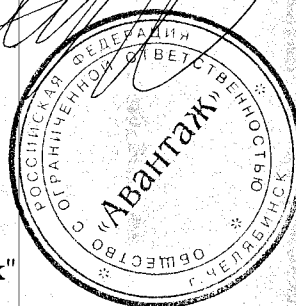
г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные 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 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение

М.С. Белов



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж"

ОГРН 1087453004682

454100, г. Челябинск, Комсомольский пр-т, д.107А, оф. 504

Член саморегулируемой организации аудиторов

"Российский Союз аудиторов" (Ассоциация)

ОРНЗ 11603043707

07 июня 2019 года

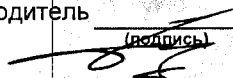
Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью /	ИНН	7447216718		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.1		
Местонахождение (адрес)	456518, Челябинская обл, Сосновский р-н, Западный п, Изумрудная (мкр Вишневая горка) ул, д. № 5, пом. 2	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	42	74	106
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 220	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	7 790	18 346	20 374
	Финансовые вложения	1170	562 467	13 148	-
	Отложенные налоговые активы	1180	615	33	2 703
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	572 135	31 601	23 183
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	550 106	825 859	680 263
	в том числе:				
	затраты на строительство объектов, финансируемые с привлечением средств дольщиков и инвесторов		271 671	712 752	517 608
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 083	13 399	10 062
	Дебиторская задолженность	1230	428 293	518 711	530 582
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия и инвестирования в строительстве		291 971	110 570	49 282
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 192	22 395	31 463
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 182	16 260	1 333
	Прочие оборотные активы	1260	-	157	442
	Итого по разделу II	1200	997 856	1 396 782	1 254 146
	БАЛАНС	1600	1 569 991	1 428 383	1 277 329

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	472 475	(106 199)	(14 622)
	Итого по разделу III	1300	472 485	(106 189)	(14 612)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	5 650	52 729	37 906
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	423
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	149 820	149 820	188 555
	Итого по разделу IV	1400	155 470	202 549	226 884
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	61 902	22 427	37 674
	Кредиторская задолженность	1520	879 869	1 309 433	1 027 187
	в том числе: обязательства застройщика по договорам долевого участия и инвестирования в строительстве		611 413	807 476	597 405
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	265	163	197
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	942 036	1 332 023	1 065 057
	БАЛАНС	1700	1 569 991	1 428 383	1 277 329

Руководитель



Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** /

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

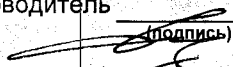
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
7447216718		
68.1		
65		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	136 088	139 623
	Себестоимость продаж	2120	(49 185)	(64 928)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	86 903	74 695
	Коммерческие расходы	2210	(3 605)	(6 493)
	Управленческие расходы	2220	(14 661)	(15 565)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	68 637	52 637
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 449	2 236
	Проценты к уплате	2330	(6 438)	(6 631)
	Прочие доходы	2340	573 532	137 472
	Прочие расходы	2350	(45 870)	(268 692)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	591 310	(82 978)
	Текущий налог на прибыль	2410	(13 004)	(6 186)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	105 841	(25 064)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	583	(2 282)
	Прочее	2460	(215)	(131)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	578 674	(91 577)

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	578 674	(91 577)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
7447216718		
68.1		
65	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / по ОКОПФ / ОКФС

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 2016 г.	3100	10				(14 622)	(14 612)
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		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
	3217						
Уменьшение капитала - всего:	3220					(91 577)	(91 577)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		(91 577)
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

-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3200	10	-	-	-	(106 199)	(106 189)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	578 674	578 674
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	578 674	578 674
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	-	-	-	-	-	-
вклад в УК	3317	-	-	-	-	-	-
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
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	-	472 475	472 485

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
До корректировок					
корректировка в связи с:	3402	-	-	-	-
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	472 485	(106 189)	(14 612)

Руководитель

Аликин Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД
Идентификационный номер налогоплательщика			0710004
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества		31 12 2018
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью /		7447216718
Единица измерения:	в тыс. рублей		68.1
			65 16
			384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	676 842	983 648
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	641 835	963 597
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	35 007	20 051
Платежи - всего	4120	(625 383)	(969 967)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(542 395)	(549 708)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 046)	(2 441)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 942)	(6 930)
налога на прибыль организаций	4124	(12 199)	(11 494)
прочие налоги	4125	(2 065)	-
услуги банка	4126	(506)	-
прочие платежи	4129	(64 230)	(399 394)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	51 459	13 681
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	19 575	12 312
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	5 483	-
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	13 430	11 817
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	662	495
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(63 516)	(5 527)
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	(63 516)	(5 527)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций

4200

(43 941)

6 785