



АО аудиторская фирма «Балтаудит»

236006 г. Калининград, Ленинский пр-кт, д. 30,
БЦ «Плаза», 5 этаж, офис 502
(4012) 536-198

АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 7

ООО «Инстрой»
2016 год

Аудиторское заключение получено:
Руководитель Заказчика

Директор _____ Ландарь А.А.
(подпись)

М.П. _____
_____ 2017 г.

Г. Калининград
2017 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Инстрой»
ЗА 2016 ГОД**

Участнику ООО «Инстрой»
И ИНЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инстрой» (сокращенное наименование – ООО «Инстрой»)

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1043902828573.

Место нахождения: 236004, Российская Федерация, г. Калининград, ул. Космонавта Пацаева, д.6а

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «БАЛТАУДИТ» (сокращенное наименование – АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»).

Государственный регистрационный номер (ОГРН): 1023901013927

Место нахождения: 236006, Российская Федерация, г. Калининград, Ленинский пр-т, дом 30, офис 502.

Наименование саморегулируемой организации auditors: СРОА «Ассоциация «Российский Союз аудиторов».

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ): 11603076311.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Инстрой», состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года;
- отчета о финансовых результатах за 2016 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ
БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство ООО «Инстрой» несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства представляют достаточные основания для выражения мнения с оговоркой о достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

По статье 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016 года отражены полученные займы в сумме 32229 тыс. руб. Данные обязательства подлежат отражению по статье 1410 «Заемные средства» в разделе IV «Долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016. Аналогично подлежит отражению часть кредиторской задолженности в сумме 20873 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2015 и в сумме 7037 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2014 по статье 1410 «Заемные средства».

В отношении следующих договоров займа:

- Займодавец Гилерман Александр Эдуардович – договор займа № 45 от 25.04.2016;
- Займодавец ООО «Еврокомфорт» - договор займа от 25.06.2015г;
- Займодавец ООО «Оптим-Строй» - договор займа № 2 от 18.12.2009г и договор займа № 3 от 03.02.2010

установлено, что Обществом не отражены расходы в виде процентов за пользование денежными средствами в Отчете о финансовых результатах за 2016 год, предусмотренных вышеуказанными договорами. Данное обстоятельство по оценочным данным приводит к занижению размера строки 1260 «Прочие оборотные активы» и соответственно строки 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016 года в сумме не менее 3500 тыс. руб.

В отношении обязательств возникших в результате заключенных договоров долевого участия между Обществом и дольщиками установлено неверное отражение размера задолженности по статье 1520 «кредиторская задолженность» и по статье 1230 «Дебиторская



задолженность», которое привело к одновременному завышению размера вышеуказанных статей на сумму 11254 тыс. руб.

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Инстрой» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Не изменяя мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию:

- по состоянию на 31 декабря 2016 года сформировался непокрытый убыток, а чистые активы имеют отрицательную величину. В связи с этими обстоятельствами и неудовлетворительной структурой баланса, по нашему мнению, имеется существенная неопределенность в отношении способности аудируемого лица в будущем продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор
АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»



Бутовецкий В.Б.
(Квалификационный аттестат № К 010441
выдан на основании протокола ЦАЛАК
Минфина РФ № 9 от 24.10.1994 в порядке
обмена 26.01.2004 г. на неограниченный
срок, ОРНЗ 29405004726)

29 мая 2017 г.

М.П.

