



Общество с ограниченной ответственностью Аудит Групп

119121, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники,
пер. 1-й Тружеников, д. 14, стр. 5, помещ. V, ком. 8
тел. (495) 748-06-07/08

ag@auditgr.ru, <http://www.auditgr.ru>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2022 год**

Заказчик: ООО «Специализированный
застройщик «МИЦ-МИЦ»

Исполнитель: ООО «Аудит Групп»

Москва, 2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (ОГРН 1037739460395), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года,
- отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2022 год,
 - отчета о движении денежных средств за 2022 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния информации, указанной в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

1. В результате некорректного отражения экономии средств дольщиков в составе прочих доходов, а расходов на содержание застройщиков в составе прочих расходов произошло искажение показателей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.:

- завышен показатель строки 2340 «Прочие доходы» и занижен показатель строки 2110 «Выручка» на сумму 3 675 734 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2350 «Прочие расходы» и занижен показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» на сумму 1 881 940 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2021 г.:

- завышен показатель строки 2340 «Прочие доходы» и занижен показатель строки 2110 «Выручка» на сумму 2 955 515 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2350 «Прочие расходы» и занижен показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» на сумму 1 472 154 тыс. руб.

2. В результате некорректного отражения расходов (убытков) предыдущих отчетных периодов и 2022 года в составе прочих оборотных активов произошло искажение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Искажение показателей Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2022 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 5 349 804 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 5 349 804 тыс. руб.;

- по состоянию на 31.12.2021 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 5 645 520 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 5 645 520 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2020 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 5 222 490 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 5 222 490 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.:

- занижен показатель строки 2330 «Проценты к уплате» на сумму 122 629 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2210 «Коммерческие расходы» на сумму 211 775 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 210 916 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на сумму 545 320 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на сумму 545 320 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2021 г.:

- занижен показатель строки 2330 «Проценты к уплате» на сумму 332 844 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 94 163 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на сумму 427 007 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль» на сумму 427 007 тыс. руб.

3. Несвоевременное выведение финансового результата по инвестиционным проектам приводит к искажению показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, а именно:

Искажение показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.

- показатель строки 1550 «Прочие обязательства» завышен на сумму 9 767 146 тыс. руб.;
- показатель строки 1210 «Запасы» завышен на сумму 5 667 497 тыс. руб.;
- показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» занижен на 4 099 649 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.

- показатель строки 2110 «Выручка» занижен на сумму 5 452 918 тыс. руб.;
- показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» занижен на сумму 1 353 269 тыс. руб.;
- показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» и показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» занижены на сумму 4 099 649 тыс. руб.

4. В результате некорректного отражения расходов на рекламу в составе затрат по проектам долевого строительства произошло искажение показателей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Искажение показателей Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2022 г. показатели строк 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и 1210 «Запасы» завышены на сумму 2 046 206 тыс. руб.

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

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на раздел 3.17 Пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год, из которого следует, что выданные обеспечения в сумме 33 347 786 тыс. руб. значительно превышают величину чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» по состоянию на 31.12.2022 г. в размере 1 909 955 тыс. руб.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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 международными стандартами аудита, 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 международными стандартами аудита, 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 на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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.

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

Е.В. Герасимчук
Директор ООО «Аудит Групп» (ОПНЗ 21706065900)

[подпись]

Г.П. Скворцова
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006086794)

[подпись]

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Групп»
119121, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники,
пер. 1-й Тружеников, д. 14, стр. 5, помещ. V, ком. 8
ОПНЗ 11606078430

29 марта 2023 г.