



Центр налоговых экспертиз и аудита

Общество с ограниченной ответственностью
197183, Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, помещение 22Н, комн. 3
тел./факс (812) 430-31-54, 430-97-81, 430-59-98, 430-64-43
e-mail: office@tax-expert.ru

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ
по итогам аудита бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТИНСКИЙ»
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

Санкт-Петербург
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. АНАЛИЗ ВЫБРАННОЙ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПОРЯДКА ЕЕ ПРИМЕНЕНИЯ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОСТАТКАХ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, СТАВШИХ ИЗВЕСТНЫМИ АУДИТОРУ В ХОДЕ ПРОВЕРКИ	5
3. ВЫЯВЛЕННЫЕ ИСКАЖЕНИЯ	5
3.1. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
4. ВОПРОСЫ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
5. ВЫВОДЫ	7

Исх. № 1К 529/4
от « 15 » апреля 2024 г.

**Генеральному директору ООО «УП»
(управляющей организации)
ООО «Специализированный
застройщик Охтинский»
Федорову С. А.**

Уважаемый Степан Анатольевич!

Обществом с ограниченной ответственностью «Центр налоговых экспертиз и аудита» на основании договора № 1784/АО от 24.10.2023 была проведена аудиторская проверка бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Охтинский» (далее – ООО «СЗ Охтинский», Общество) за 2023 год.

Место нахождения ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита»: 197183, г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 8, пом.22Н, комн.3.

Телефоны: (812) 430-31-54; (812) 430-97-81.

Электронная почта: office@tax-expert.ru.

ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита» зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 24.08.2001, о чем выдано свидетельство № 158636.

ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) – 11606054310.

Проверку проводили:

№	ФИО	Должность	Номер КАА	ОРНЗ Аудитора
1	Поздеева Т.А.	Заместитель директора по аудиту, руководитель аудиторского задания	К008204, 01-000020	21606088522
2	Матвеева О. М.	Ведущий аудитор	К027199	21606090535
3	Ларина С. С.	Ассистент аудитора	-	-

Мы подтверждаем, что аудиторская группа, выполнявшая задание, и аудиторская организация, как юридическое лицо, являются независимыми по отношению к Обществу, в ходе выполнения задания и формирования мнения не возникло угроз, которые помешали бы нам действовать объективно.

На руководителя аудита возложена ответственность за планирование и проведение аудита, а также за аудиторское заключение, которое выдается от имени нашей аудиторской организации.

В соответствии с условиями договора аудиторская проверка проводилась поэтапно.

Аудиторская проверка хозяйственной деятельности Общества проводилась по следующим направлениям:

- оценка системы внутреннего контроля за выполнением текущих финансовых и хозяйственных операций и соответствие их действующему законодательству;

- оценка учетной политики организации;
- проведение аудиторских тестов и выборок с целью подтверждения правильности отражения хозяйственных операций в первичных бухгалтерских документах, в регистрах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год.

Ответственность за подготовку бухгалтерской отчетности несет исполнительный орган ООО «СЗ Охтинский».

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности отчетности ООО «СЗ Охтинский» во всех существенных отношениях.

На этапе планирования аудита мы определили уровень существенности для целей аудита. Расчетное значение уровня существенности составило 72 000 тыс. руб.

Мы определили, что Федоров С.А., генеральный директор АО «ЛЕНОБЛАИЖК» является надлежащим получателем информации по аудиту ООО «СЗ Охтинский» и наделен полномочиями лица, отвечающего за корпоративное управление, исходя из определения данного термина, данного в международных стандартах аудита.

Настоящая информация предназначена исключительно для информирования руководства ООО «СЗ Охтинский» и не предназначена для третьих лиц. Аудитор не несет ответственности перед третьими лицами в случае распространения данной информации получателем.

В ходе аудита мы провели оценку наличия риска существенных искажений в отчетности, как по причине недобросовестных действий, так и по причине ошибки. Руководствуясь информацией, полученной нами о характере бизнеса ООО «СЗ Охтинский», мы определили в качестве наиболее рискованных областей: запасы, оценочные обязательства, дебиторскую и кредиторскую задолженность, заемные средства, расходы. По данным разделам мы провели детальные тесты и аналитические процедуры с тем, чтобы собранные доказательства оказались достаточными и надежными для формирования нашего мнения.

В настоящем отчете мы привели вопросы, которые считаем нужным сообщить Вам, однако в наши задачи не входил полноценный анализ вопросов, которые могут иметь значение для корпоративного управления. Наши процедуры были ограничены целями аудита бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Охтинский» за 2023 год.

1. АНАЛИЗ ВЫБРАННОЙ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПОРЯДКА ЕЕ ПРИМЕНЕНИЯ

По нашему мнению, учетная политика Общества составлена в соответствии с требованиями ПБУ 1/2008 и учитывает основные аспекты системы бухгалтерского учета, способные существенно повлиять на показатели бухгалтерской отчетности.

По нашему мнению, учетная политика для целей налогового учета включает необходимое описание выбранных Обществом и допускаемых Налоговым Кодексом способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества.

2. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОСТАТКАХ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, СТАВШИХ ИЗВЕСТНЫМИ АУДИТОРУ В ХОДЕ ПРОВЕРКИ

В ходе аудита не выявлено недостатков в системе внутреннего контроля, которые, по мнению аудитора, являются достаточно важными, чтобы привлечь к ним внимание руководства.

3. ВЫЯВЛЕННЫЕ ИСКАЖЕНИЯ

В данном разделе приведена информация обо всех искажениях, накопленных в ходе проводимого аудита (за исключением явно незначительных), как существенных, так и несущественных.

Настоятельно просим Вас внести исправления в отношении указанных искажений и/или проинформировать нас в случае несогласия с изложенным мнением. В соответствии с МСА 450 «Оценка искажений, выявленных в ходе аудита» исправление руководством организации всех искажений, включая те, о которых сообщил аудитор, позволяет руководству поддерживать порядок в бухгалтерских регистрах и записях и снижает риски существенного искажения будущей финансовой отчетности вследствие накопительного эффекта несущественных неисправленных искажений, относящихся к предшествующим периодам.

Выявленные нарушения и недостатки, приведенные в настоящем отчете, ранжированы по степени их значимости исходя из следующих уровней:

- **уровень «1»** (существенные нарушения и недостатки, влияющие на достоверность бухгалтерской отчетности, которые приводят к модификации аудиторского заключения);

- **уровень «2»** (нарушения и недостатки, влияющие на достоверность бухгалтерской отчетности, по отдельности не приводящие к модификации аудиторского заключения, но которые в совокупности или в будущем могут оказаться существенными);

- **уровень «3»** (нарушения и недостатки, не приводящие к модификации аудиторского заключения, но свидетельствующие о неэффективности системы внутреннего контроля на уровне отдельных бизнес-процессов).

3.1. Расходы по обычным видам деятельности

1. Выявлены налоговые риски в части принятия к учету расходов по агентскому договору с ИП Ювакаевым Я.В. Вверяемом периоде контрагентом было оказано услуг на 54 931,33 тыс.руб, в том числе рекламных услуг на сумму 18 420,00 тыс.руб.

Разъяснения: в ходе проверки был представлен Агентский договор №АД-359/06-23 от 23.06.23, согласно которому агент принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить от имени и за счет Общества комплекс юридических и фактических действий, направленных на реализацию жилых помещений (квартир), расположенных в ЖК «Левитан». В целях выполнения поручения согласно п.1.2. договора Агент обязуется совершать следующие действия:

- поиск Покупателей (включая маркетинговые исследования);
- организацию и проведение рекламной кампании;
- организация и ведение переговоров с покупателями;
- подготовка и подписание сторонами договоров участия в долевом строительстве и иные юридические и фактические действия необходимые для выполнения поручения.

Согласно п.3.1, 3.2 стороны пришли к соглашению, что расходы Агента по проведению рекламной кампании возмещаются Принципалом отдельно от агентского вознаграждения. Агент не вправе требовать компенсации расходов, не относящихся к рекламной кампании.

В рамках настоящего договора под Рекламной кампанией понимается комплекс действий Агента по продвижению, маркетингу и пиару ЖК Объекта, включающий в себя рекламу и иные связанные с ней действия, направленные на продвижение ЖК Объекта, повышения его привлекательности перед Клиентами.

Согласно п.7.1, 7.2 Агент производит необходимые маркетинговые действия в рамках бюджета на рекламную кампанию, который утверждается Принципалом. Все рекламные стратегии, продукты и прочее в обязательном порядке согласовываются.

Бюджет на рекламную кампанию, а также иные согласования в ходе проверки не были представлены.

Аудиторам были представлены акты на оказание услуг по предоставлению контактных данных потенциальных клиентов на общую сумму 18 420,00 тыс.руб. В бухгалтерском учете Общества они отражены в составе расходов на рекламу.

Относительно данных расходов хотим отметить следующее:

1. По нашему мнению, приобретение контактных данных потенциальных клиентов не входит в комплекс действий, предусмотренных прописанному в договоре понятию Рекламной кампании. Следовательно, указанные расходы не подлежат отдельному возмещению согласно условиям договора.

Кроме того, поиск покупателей является обязанностью агента.

2. Указанные действия не соответствуют определению рекламы, приведенному в ст.3 ФЗ № 38-ФЗ «О рекламе», так как не адресованы неопределенному кругу лиц.

3. В случае обоснования отнесения затрат на приобретение контактных данных потенциальных клиентов к рекламным расходам, у Общества имеются риски по налогу на прибыль в связи с отнесением указанных расходов в уменьшение налогооблагаемой прибыли по указанным ниже причинам.

Согласно п. 4 ст. 264 НК РФ к рекламным относятся расходы на:

- изготовление рекламных брошюр и каталогов, содержащих информацию о реализуемых товарах, выполняемых работах, оказываемых услугах, товарных знаках и знаках обслуживания и (или) о самой организации;

- участие в выставках, ярмарках, экспозициях;

- оформление витрин, выставок-продаж, комнат образцов и демонстрационных залов;

- уценку товаров, полностью или частично потерявших свои первоначальные качества при экспонировании;

- рекламные мероприятия через СМИ (в том числе объявления в печати, передачи по радио и телевидению) и телекоммуникационные сети;

- световую, иную наружную рекламу, включая изготовление рекламных стендов и рекламных щитов.

К нормируемым рекламным расходам относятся все иные расходы на рекламу, не перечисленные выше, включая затраты на приобретение или изготовление призов, вручаемых победителям розыгрышей во время проведения массовых рекламных кампаний. Предельный размер нормируемых рекламных расходов, принимаемый налоговым органом для целей уменьшения налогооблагаемой прибыли, — не более 1 % выручки от реализации продукции, товаров или услуг компании. Обращаем ваше внимание на то, что по итогам года Обществом был получен убыток.

Согласно п. 1 ст. 3 ФЗ №38-ФЗ «О рекламе» реклама представляет собой информацию, распространенную любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованную неопределенному кругу лиц и направленную на привлечение внимания к

объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Под понятием «неопределенный круг лиц» подразумеваются лица, которые не могут быть заранее определены в качестве получателя рекламной информации и конкретной стороны правоотношения, возникающего по поводу реализации объекта рекламирования.

В соответствии с п. 1 ст. 252 НК РФ расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, осуществленные (понесенные) налогоплательщиком.

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме. Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом из положений данной статьи следует, что основными признаками рекламы являются ее направленность на неопределенный круг лиц, и привлечение внимания к объекту рекламирования. Поэтому аудиторам не представляется возможным квалифицировать покупку базы контактов, как расходы на рекламу.

Разъяснения: в целях исключения налоговых рисков привести документы по данным видам расходов в соответствии с действующим законодательством.

Степень значимости – **уровень «3»**.

4. ВОПРОСЫ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По итогам за 2023 год Обществом получен убыток в размере 71 606 тыс.руб., за 2022 год - 14 148 тыс. руб., за 2021 год – 2 869 тыс. руб. Чистые активы Общества третий год подряд составили отрицательную величину (по состоянию на 31.12.2023 – 87 504 тыс.руб., на 31.12.2022 – 15 898 тыс. руб., на 31.12.2021 – 1 173 тыс. руб.).

Тем не менее указанные выше показатели, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, не свидетельствуют о неспособности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а объясняются особенностью осуществляемой Обществом деятельностью – строительством многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, в рамках 214-ФЗ. Обществом заключаются договоры долевого участия с физическими лицами. Получение положительного финансового результата планируется по завершении строительства. Строительство ведется в соответствии с запланированными сроками. Плановый срок завершения строительства – до 30 декабря 2024 года.

Объем оборотных активов многократно превышает величину краткосрочных обязательств.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

Аудиторы приходят к следующим выводам:

- отсутствует существенная неопределенности;
- раскрытие информации в Пояснениях к бухгалтерской отчетности является адекватным.

5. ВЫВОДЫ

В ходе нашей аудиторской проверки мы не выявили существенных недостатков в системе внутреннего контроля и организации бухгалтерского учета Общества.

**Аудиторский отчет по итогам аудита бухгалтерской отчетности
ООО «СЗ Охтинский» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**

Предполагаемая формулировка мнения в аудиторском заключении:

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Охтинский» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Мы готовы обсудить с Вами на условиях конфиденциальности замечания, изложенные в отчете, в любое удобное для Вас время.

Мы благодарим Вас и Ваш персонал за оказанное содействие и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

Генеральный директор
ООО «Центр налоговых
экспертиз и аудита»
(ОРНЗ 21606088577)



А.Н. Миронин

Руководитель аудита,
Заместитель директора по аудиту
(ОРНЗ 21606088522)

Т.А. Поздеева