



Общество с ограниченной ответственностью  
Консультационно-Аудиторская фирма

**«Консалтинг-Аудит»**

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»  
СРО ААС - ОРНЗ 11206055340

*Россия, 344064, г. Ростов-на-Дону, ул. Вавилова, 30, оф.35*

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудируемое лицо: ООО СЗ «СтройЮг»**

**ОГРН 1186196010660**

**Аудитор: ОООКАФ «Консалтинг-Аудит»**

**ОГРН 1026103173348**

**Основание: Договор на проведение аудиторской проверки**

**от 31.10.2023г. № 23**

**г. Ростов-на-Дону**

**2024 г.**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СтройЮг»

### Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройЮг» (ОГРН 1186196010660), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройЮг» 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.

### Основание для выражения мнения

В бухгалтерском балансе, в разделе IV Долгосрочные обязательства строка 1410 «Заемные средства» и строка 1411, в том числе: «Кредитные средства ПАО Сбербанк» по состоянию на 31 декабря 2023 г. завышены, а в разделе V Краткосрочные обязательств строка 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2023 г. занижена в размере 712 194 тыс. руб. за счет неправильного отражения указанной суммы остатка кредитных средств по состоянию на 31 декабря 2023 г. по договору с ПАО «Сбербанк России» от 02.12.2021 г. № 5221/0000/2021/0377 со сроком погашения до 27.12.2024 г., что является отступлением от ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

В бухгалтерском балансе, в разделе IV Долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2023 г. завышена, а в разделе V Краткосрочные обязательств строка 1550 «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2023 г. занижена в размере 834 495 тыс. руб. за счет неправильного отражения обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 г. по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома со сроком ввода в эксплуатацию завершено строительства не позднее, чем в 4 квартале 2024 г., что является отступлением от ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Кроме того, в связи с тем, что указанная выше сумма имеет существенное значение ее следовало показать не по строке «Прочие обязательства», а по дополнительно введенной строке в разделе V Краткосрочные обязательства «Обязательства перед участниками долевого строительства» (абз.2 п.11 ПБУ 4/99).

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 нашего мнения.

#### **Ответственность руководства и участника 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### 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 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

ООО Консультационно-Аудиторская фирма «Консалтинг-Аудит»

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 него 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.

Тарасова Наталья Александровна  
Директор аудиторской организации (ОИНЗ 21206048670)



Филатов Валерий Дмитриевич  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОИНЗ 21006011327)

**Аудиторская организация:**

общество с ограниченной ответственностью Консультационно-Аудиторская Фирма  
«Консалтинг-Аудит»,  
344064, г. Ростов-на-Дону, улица Вавилова, дом 30, офис 35,  
ОИНЗ 11206055340.

" 02 "апреля" 2024 года