

ООО «Аудиторско-консалтинговая группа
«ЭКСПЕРТ-АУДИТОР»

109443, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 135 к. 3, помещ. 7М
тел.: 8 (495) 204-27-84, 8-800-551-19-80; e-mail: expert-audit@expertauditor.ru www.akg-expertauditor.ru

ОГРН: 1097746673958 ИНН/КПП: 7722699609/772101001

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК»
ЗА 2023 ГОД**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» (ОГРН 1115476091763), 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» настоящего аудиторского заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» 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 с оговоркой

Аудитор, получив достаточные надлежащие аудиторские доказательства, приходит к выводу о том, что:

- в нарушение пункта 3 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 года № 180н, общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» не отразило суммы незавершенного строительства по строке бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», что привело к искажению строк бухгалтерской отчетности: запасы (строка 1210 бухгалтерского баланса) занижены на сумму 910 512 тыс. руб., а прочие внеоборотные активы (строка 1190 бухгалтерского баланса) завышены на соответствующую сумму;

- общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» остатки по счету 86 «Целевое финансирование» отразило в бухгалтерском балансе по строке 1530 «Доходы будущих периодов», что привело к искажению строк бухгалтерской отчетности: доходы будущих периодов (строка 1530 бухгалтерского баланса) завышены на сумму 1 286 723 тыс. руб., а прочие обязательства (строка 1550 бухгалтерского баланса) занижены на соответствующую сумму.

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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, был проведен другим аудитором, который выразил мнение с оговоркой в отношении данной отчетности.

Основанием для выражения мнения с оговоркой послужили следующие обстоятельства:

- в силу объективных обстоятельств, в ходе аудита предшествующий аудитор не наблюдал за проведением инвентаризации материальных запасов общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» по состоянию на 31 декабря 2022 г. В ходе выполнения альтернативных процедур предшествующий аудитор не смог получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства относительно количества и состояния инвентаризируемых запасов;

- нецелесообразность выбранной учётной политики общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» в отношении счетов эскроу, открываемых банками дольщикам на основании трёхстороннего договора, приводило к искажениям в отдельности, которые являлись существенными для финансовой отчетности, но не всеобъемлющими;

- в составе годовой бухгалтерской отчетности отсутствовала текстовая Пояснительная записка, предусмотренная установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Данные вопросы были решены и надлежащим образом отражены и раскрыты в бухгалтерской отчетности за 2023 год.

В объем нашего задания не входило проведение аудита, обзорной проверки или выполнение каких-либо процедур в отношении годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕЙКПАРК» за 2022 год, за исключением процедур в отношении указанных обстоятельств, и, соответственно мы не выражаем мнения или уверенности в какой-либо иной форме в отношении годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год в целом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, 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 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 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.

Тимирзянов Фарид Муллаянович

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706004610)



Чернова Елена Петровна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006284838)



Аудиторская организация:

ООО «АКГ «Эксперт-аудитор»

ОГРН: 1097746673958

Адрес: 109443, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 135 к. 3, помещ. 7М

Организация является членом саморегулируемой организации аудиторов СРО ААС «Содружество» ОРНЗ 12006320411

Исходящий № 248/24

Дата: «27» апреля 2024 года