



**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](mailto:ag@auditgr.ru), <http://www.auditgr.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Октябрьская»  
по бухгалтерской (финансовой) отчетности  
за 2022 год**

**Заказчик:** ООО «Специализированный  
застройщик «Октябрьская»

**Исполнитель:** ООО «Аудит Групп»

Москва, 2023 г.

## ПРОЕКТ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Октябрьская»

### МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская» (ОГРН 1027739852282, далее - Общество), 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 «Октябрьская» 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. Выданный Обществом заем, со сроком погашения в 2021 г., отражен в составе долгосрочных финансовых вложений, что повлекло завышение показателя строки 1170 «Финансовые вложения» раздела I «Внеоборотные активы» и занижение показателя строки 1240 «Финансовые вложения» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 г. на 233 661 тыс. руб.
2. Документально не подтверждены права участника Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская» на кредиторскую задолженность Общества, которая в 2021 году была зачтена в счет увеличения уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская» в сумме 814 900 тыс. руб.

Как следствие, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки показателя строки 1410 «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020, показателя строки 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021, а также связанных с ними показателей бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, и других форм бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

Искажение Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2022 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 121 373 тыс. руб. и показатель строки 1210 «Запасы» завышен на сумму 121 373 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.:

- занижен показатель строки 2210 «Коммерческие расходы» на сумму 121 373 тыс. руб.;
  - завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на 121 373 тыс. руб.;
  - завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на 121 373 тыс. руб.
4. В результате некорректного отражения процентов по нецелевым полученным займам и кредитам в составе затрат по возведению объектов долевого строительства произошло искажение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

Искажение Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2022 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 319 005 тыс. руб. и показатель строки 1210 «Запасы» завышен на сумму 319 005 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.

- занижен показатель строки 2330 «Проценты к уплате» на 319 005 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на 319 005 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на 319 005 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 3.15 Пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год, из которого следует, что выданные обеспечения в общей сумме 783 364 тыс. руб. значительно превышают величину чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская» по состоянию на 31.12.2022 г. в размере 63 647 тыс. руб.

Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этим вопросом.

#### **ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ**

13.04.2022 зарегистрировано изменение наименования организации с ООО «Фирма «МОРАВА» на ООО «Специализированный застройщик «Октябрьская».

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ 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 Общества.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ 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]

Н.В. Хорхордина  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006302333)

[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

24 марта 2023 года