

**ООО Аудиторская фирма**

**Надежда**

Удмуртская Республика  
426073, УР, г. Ижевск,  
Проспект Конструктора Калашникова М.Т.,  
дом 6 кв.5  
e-mail: nadezhda-audit@mail.ru  
тел.56-91-46

исх. № 2 от 06 апреля 2020г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**независимого аудитора**

*о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»  
за 2019 год*

Ижевск - 2020 год

*Сведения об аудируемом лице*

Адресат	Участнику ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» и иным заинтересованным пользователям
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»
Краткое наименование:	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»
Место нахождения:	Российская Федерация, Ярославская область, город Ярославль, улица Батова, дом 30/1.
Почтовый адрес:	150049 Российская Федерация, Ярославская область, город Ярославль, ул. Рыбинская, дом 46
ОГРН	1037600001350

*Сведения об аудиторе*

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Надежда»
Место нахождения:	426073, Удмуртская Республика, город Ижевск, Проспект имени Конструктора Калашникова М.Т., дом 6, квартира 5
Почтовый адрес:	426073, Удмуртская Республика, город Ижевск, Проспект имени Конструктора Калашникова М.Т., дом 6, квартира 5
Основной государственный регистрационный номер:	1021801440055
Наименование саморегулируемой организации аудиторов	Некоммерческое партнерство СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»
Номер в реестре аудиторских организаций Минфина РФ	11706012090

Аудиторское заключение составлено аудиторской организацией при следующих обстоятельствах:

аудит проводился в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), введенными в действие и подлежащими применению на территории Российской Федерации;

аудит проводился в отношении полного комплекта годовой бухгалтерской отчетности, состав которой установлен Федеральным законом «О бухгалтерском учете»;

годовая бухгалтерская отчетность составлена руководством аудируемого лица в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации;

лица, ответственные за надзор за составлением годовой бухгалтерской отчетности, не являются лицами, ответственными за корпоративное управление аудируемым лицом (члены совета директоров, наблюдательного совета, другие);

аудиторское заключение содержит ключевые вопросы аудита согласно требованиям МСА 701 «Информирование о ключевых вопросах аудита в аудиторском заключении»;

существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует;

при осуществлении аудита аудиторская организация руководствовалась: Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций, принятыми саморегулируемой организацией аудиторов, членом которой он является, на основании Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, одобренных Советом по аудиторской деятельности; Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятым саморегулируемой организацией аудиторов, членом которой он является, на основании Кодекса профессиональной этики аудиторов, одобренного Советом по аудиторской деятельности;

условия аудиторского задания в части ответственности руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность соответствуют требованиям МСА 210 «Согласование условий аудиторских заданий»;

на основании полученных аудиторских доказательств аудиторская организация пришла к выводу об обоснованности выражения немодифицированного мнения в аудиторском заключении;

помимо аудита годовой бухгалтерской отчетности нормативные правовые акты не предусматривают обязанность аудитора провести дополнительные процедуры в отношении этой отчетности.

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» (далее ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ») под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ТАЛАН», ОГРН 1151841002455 (далее ООО «УК «ТАЛАН») состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за период закончившийся 31.12.2019г.;
- отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2019г.;
- отчета о движении денежных средств за год окончившийся на указанную дату;

-пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах включая краткий обзор основных положений учетной политики.

**По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ», под управлением ООО «УК «ТАЛАН», отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год окончившийся на указанную дату в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.**

#### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ», под управлением ООО «УК «ТАЛАН», в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации и соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие иные 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.

#### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период.

Почему мы считаем вопрос ключевым	Что было сделано в процессе аудита
<p><b>Раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках финансирования строительства многоквартирных жилых домов участниками долевого строительства.</b></p>	
<p>Аудируемое лицо ведет раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках финансирования строительства многоквартирных жилых домов участниками долевого строительства.</p> <p>Осуществленные застройщиком затраты соответствуют перечню, установленному в ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 01.07.2017 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали: анализ договоров об участии в долевом строительстве, проверку раздельного учета доходов и расходов применительно к каждому объекту строительства и виду деятельности.</p> <p>Признание средств дольщиков, осуществляется застройщиком на счете 86 «Целевое финансирование»; затраты, связанные со строительством объектов, отражаются застройщиком в составе затрат на строительство объектов капитального строительства</p> <p>Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в бухгалтерском балансе по кодам строк 1210 «Запасы», 1220 «НДС по приобретенным ценностям», коду строки 1230 «Дебиторская задолженность» и коду строки 1550 «Прочие обязательства». Развернутое представление</p>

	информации в бухгалтерской отчетности застройщика позволит пользователям формировать достоверное представление о его деятельности, темпах роста, динамике себестоимости строительства в разрезе выполняемых проектов.
<b>Учет доходов и расходов по услугам застройщика</b>	
<p>Аудируемое лицо отражает в доходах выручку от реализации услуг застройщика и признает в расходах затраты на собственное содержание в соответствии с условиями заключенных договоров участия в долевом строительстве (Раздел 3 Пояснений к бухгалтерской отчетности)</p> <p>Бухгалтерский и налоговый учет выполняется в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Налоговым кодексом РФ;</li> <li>- Законом № 175-ФЗ от 01.07.2018 «О внесении изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004;</li> <li>- ПБУ 10/99 «Расходы организации»</li> <li>- ПБУ 9/99 «Доходы организации»</li> </ul> <p style="padding-left: 20px;">-разъясняющими письмами Минфина РФ, поясняющими порядок отражения в налоговом учете расходов и доходов Застройщика.</p>	<p>Проверена правильность отражения выручки от оказания услуг застройщика. Доходы равномерно отражены в течении периода строительства многоквартирного жилого дома в рамках каждого заключенного с участниками договора участия в долевом строительстве (ПБУ 9/99). Расходы на содержание застройщика, непосредственно связанные с основной деятельностью, признаются в периоде их осуществления (п. 5 ПБУ 10/99).</p>

Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел 4 «События после отчетной даты» Пояснительной записки к годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год, в котором описано влияние последствий глобальных негативных факторов в России на дату подписания отчетности. Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

#### **Ответственность руководства и Генерального директора ООО «УК «ТАЛАН»,-управляющей организации аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Генеральный директор ООО «УК «ТАЛАН» управляющей организации аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) 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 выполняем следующее:

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 аудируемым лицом, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о несущественных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем аудируемому лицу заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Директор ООО «Аудиторская фирма «Надежда»



Утробина Н.Т.

Квалификационные аттестаты:

№ 01-001034 на неограниченный срок

(Приказ СРО НП АПР от 26.11.2012 № 33);

Номер в реестре аудиторов России № 21706047843

Член саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциация «Содружество».

Решение о приеме в члены саморегулируемой организации

ОРНЗ 21706049114 от 13 марта 2017 г.

06 апреля 2020 года