



**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 «МИЦ-Инвестстрой»  
по бухгалтерской (финансовой) отчетности  
за 2021 год**

**Заказчик:** ООО «Специализированный  
застройщик «МИЦ-  
Инвестстрой»

**Исполнитель:** ООО «Аудит Групп»

Москва, 2022 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой»

### МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» (ОГРН 1135017002900), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года,
- отчета о финансовых результатах за 2021 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2021 год,
  - отчета о движении денежных средств за 2021 год,
  - пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах за 2021 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 «МИЦ-Инвестстрой» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

В результате некорректного отражения расходов (убытков) предыдущих отчетных периодов и 2021 года в составе прочих оборотных активов произошло искажение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 г.

Искажение показателей Бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2021 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 2 535 683 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 2 535 683 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2020 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 1 910 751 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 1 910 751 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2019 г. показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 1 128 246 тыс. руб. и показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» завышен на сумму 1 128 246 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2020 г.:

- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 1 305 046 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на сумму 1 305 046 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль» на сумму 1 305 046 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.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА**

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период.

Аудируемое лицо в соответствии с п. 2.12 Пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах за 2021 год классифицирует доходы от исполнения инвестиционных проектов в виде экономии средств дольщиков, которая определяется в виде разницы между ценой договора участия в долевом строительстве и затратами на создание объекта недвижимости, в качестве прочих доходов. Данный порядок учета закреплен Обществом в Учетной политике, так как в настоящее время отсутствуют нормативные документы по ведению бухгалтерского учета у застройщика.

Этот вопрос был рассмотрен в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по данному вопросу.

### **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Мы обращаем внимание на раздел 3.16 Пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах за 2021 год, из которого следует, что выданные обеспечения в сумме 13 662 655 тыс. руб. значительно превышают величину чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» по состоянию на 31.12.2021 г.

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

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) 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.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) 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 руководством аудируемого лица, доводя до его 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»,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706065900)

  
[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  
ОРНЗ 11606078430

30 марта 2022 года