



Общество с ограниченной ответственностью

**«Регион-Аудит»**

ОГРН: 1061831034528 ОГРНЗ: 12006081461

Адрес: 426011, г. Ижевск ул. К. Маркса д. 395 кв. 20

Тел: (89048)34-07-07, 89128545630

e-mail: [regionaudit@mail.ru](mailto:regionaudit@mail.ru) Сайт: [регион-аудит.рф](http://регион-аудит.рф)

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ  
ПО БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"КЛЮЧ" ЗА 2023 Г.**

2024 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЛЮЧ"

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЛЮЧ" (ОГРН 1201800021455, адрес: 426053, Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Ворошилова, д. 31-а, кв. 12.), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменении капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КЛЮЧ" по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, 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.

### *Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности*

Мы обращаем внимание на важную информацию, приведенную в Разделе 6 «Капитал и резервы» Пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023 г., в которой указано следующее: «Чистые активы общества на протяжении трех последних лет отрицательные и составляют соответственно:

На 31.12.2021г: (606) тыс. руб.

На 31.12.2022г: (1 685) тыс. руб.

На 31.12.2023 г. (14 699) тыс. руб.

Т.е. имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Данная ситуация для предприятия является плановой. Возникновение убытка обусловлено тем, что при ведении строительства в 2021-2023 году доходы отсутствуют, при этом расходы по подготовке и реализации проекта по строительству многоэтажного многоквартирного жилого "Жилой комплекс по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск ул. Ключевой поселок" понесены, при этом по правилам бухгалтерского учета, часть расходов должна быть отражена в составе внереализационных расходов, которые и формируют убыток текущего года.



-госпошлина, услуги банков, проценты по займам начисленные.

Сумма начисленных в 2023 году процентов составляет 9 000,27 тыс. руб.»

Руководство аудируемого лица полагает, что отсутствуют значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность и в этом же Разделе 6 «Капитал и резервы» Пояснений в текстовой форме к бухгалтерской отчетности за 2023 г изложена информация о следующем:

« Начало продаж началось во 2 квартале 2023г. В 4 квартале 2024 года, после сдачи дома

Общество планирует получить доход в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическим затратами по строительству. Размер экономии определяется после окончания строительства и передачи построенных квартир дольщикам.

В связи с вышеизложенным, считаем, что в течение 2021 – 2023 годов, при оценке чистой прибыли, а также чистых активов в течение 2021-2023 года не следует ограничиваться финансовыми показателями за 2022-2023 года»

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### ***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

#### ***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 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 (финансовой) 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 (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 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 (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 и с лицом, ответственным за корпоративное управление, 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.

Директор аудиторской организации

Михайлусова Жанна Владимировна  
ОИНЗ 22006084948

Руководитель аудита

Михайлусова Жанна Владимировна  
ОИНЗ 22006084948



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Аудит»,  
ОГРН 1061831034528

Адрес: 426076, Россия, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. К.Маркса д.395 кв.20  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОИНЗ 12006081461

«22» февраля 2024 года