

**Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Новые Усады»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые Усады» (ОГРН: 1141690065550).

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Новые Усады» 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

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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на раздел 3.22 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указана следующая информация. Стоимость чистых активов по состоянию на 31.12.2022 года составила (51570,0) тыс. руб., что меньше величины уставного капитала (10,0 тыс. руб.) На уменьшение стоимости чистых активов повлияли следующие факторы:

Увеличение заемных средств и, как следствие, начисленных процентов в течение 2022 года в размере 28193 тыс. руб.

Общество находится в стадии исполнения проекта по строительству многоквартирных жилых домов в Жилом Комплексе «Дома у сада», и не получает выручки и иных доходов от

своей деятельности. Получение выручки планируется после ввода объектов в эксплуатацию в момент передачи инвесторам законченных строительством объектов. Разрешения на ввод в эксплуатацию, передача покупателям и, как следствие, формирование финансового результата в виде прибыли планируется во 2-3 квартале 2023 года.

Наряду с этим у Общества в разработке имеется крупный проект: Жилой комплекс 'Великий Сад' в селе Новые Усады, по которому на 31.12.2022 разрешение на строительство еще не получено, в течении 2022 года проводились подготовительные, проектировочные и иные работы, связанные с получением разрешения на строительство. После получения данного разрешения Общество планирует получать проектное финансирование в банке и заключать договора долевого участия в общеустановленном законодательством порядке.

Перечисленные признаки не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, и, таким образом нельзя сделать вывод что Общество может быть неспособно к реализации своих активов и выполнению обязательств в ходе обычной деятельности.

Мы обращаем внимание на раздел 2.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указана следующая информация.

В 2022 из строки 1260 «Прочие оборотные активы» расходы, которые там числились ранее до 31.12.2022, были перенесены в строку «Запасы», поскольку по своей сути согласно Учетной политике они подлежат учету в составе запасов на статьях затрат, связанных с общим содержанием застройщика накопительно на счете 08.76. Далее такие затраты подлежат распределению после ввода в эксплуатацию пропорционально площадям объектов наряду со всеми накопленными затратами на счете 08.76 для целей себестоимости.

Данные изменения были оценены, как оказавшие или способные оказать существенное влияние на структуру бухгалтерского баланса организации. Поэтому был осуществлен ретроспективный пересчет сравнительных показателей отчетности в соответствии с требованиями ПБУ 1/2008 'Учетная политика организации'.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с данными обстоятельствами.

Ответственность руководства и участников 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.

Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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 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 участниками 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.

Директор ООО «СВЭБ» (ОРНЗ 22006024424)

Перов Игорь Анатольевич

Руководитель аудита (ОРНЗ 22006024424)

Перов Игорь Анатольевич



Аудиторская организация:

Наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Средне-Волжское экспертное бюро», ОГРН 1021603278663

Место нахождения

Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Абсалямова, д.13, офис 9.

ОРНЗ 12006028135

14.04.2023 г.