



**Аудит Рус**  
— AUDIT COMPANY —



**ООО «Аудит-Рус» ОРНЗ 12006294388**  
Саморегулируемая организация аудиторов  
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Москва  
2023

**УЧАСТНИКУ**  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА"**

*Мнение с оговоркой*

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА"** (ОГРН 5067746006686 115035, город Москва, Космодамианская наб, д. 36) 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 и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопросов, изложенных в разделе «Основания для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА"** по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 год, в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

*Основания для выражения мнения с оговоркой*

1. В нарушение Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (ПБУ 8/2010), в прилагаемой бухгалтерской отчетности не отражено оценочное обязательство в той сумме, которая позволит организации полностью рассчитаться с работниками по выплатам за неиспользованный отпуск, накопленный по состоянию на 31 декабря 2022 года. В результате чего показатель строки баланса «Оценочные обязательства» и «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» искажен. Порядок расчета величины резерва на оплату отпусков в организации не закреплен. Мы не смогли с помощью альтернативных процедур рассчитать величину оценочного обязательства по выплатам за неиспользованный отпуск работникам. Как следствие, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки в отношении не отраженных в бухгалтерской отчетности величины оценочного обязательства и связанного с ним показателей отчета о прибылях и убытках.

2. В соответствии с обязательным применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года, Обществом не был произведен пересмотр балансовой стоимости, сроков полезного использования основных средств, ликвидационной стоимости внеоборотных активов при переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Влияние искажения на бухгалтерскую (финансовую) отчетность признано существенным, однако количественная оценка влияния искажения на показатели бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также на взаимосвязанные с ними показатели отчета о финансовых результатах за 2022 год не может быть произведена нами с достаточной надежностью.

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 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 с оговоркой.

#### ***Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

#### ***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:

- 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 руководством 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.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006186986) \_\_\_\_\_ С.А. Сигаева

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006057206)

\_\_\_\_\_ В.А. Корень

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-РУС»

ОГРН 1207700277839, 101000, г. Москва, Милютинский пер., д. 19/4, стр. 2, помещ. 2, ком. 4

ОРНЗ 12006294388, член СРО АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

11.09.2023 г.

