

Почтовый адрес: 141090, г. Московская обл.,  
г. Королев, ул. Большая Комитетская, д. 28  
тел/факс 8 (495) 974-96-15.  
E-mail: [info@akf-psf.ru](mailto:info@akf-psf.ru)

Член саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциации «Содружество»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Акционерам акционерного общества  
«Баланс-специализированный застройщик»»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Баланс - специализированный застройщик» (ОГРН 1027700072520, 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д. 26) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Валюта баланса Организации по состоянию на 31.12.2019г.- 5 218 541 тыс. руб., на 31.12.2018г.- 1 692 183 тыс. руб., 31.12.2017г.- 480 483 тыс. руб.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения с оговоркой**

При проведении аудиторских процедур в отношении вступительных остатков проверяемого периода (на 31 декабря 2018 года) нами было установлено необоснованное списание кредиторской задолженности в общей сумме 418 825 тыс. руб., по которой

Организация в акте сверки взаиморасчетов по состоянию на 31 мая 2017 года признала указанный долг.

Как следствие, занижены показатели статьи «Кредиторская задолженность» (строки 1520), завышены показатели статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строки 1370) бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года на сумму 418 825 тыс. руб., искажены соответствующие показатели отчета об изменениях капитала.

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 Организации 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 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 то, что стоимость чистых активов Организации на протяжении последних трех лет имеет отрицательное значение: по состоянию на 31.12.2019 года составила «минус» 505 513 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 года – «минус» 367 430 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2017 года – «минус» 381 483 тыс. руб.

Кроме того, за отчетный период и предшествующий отчетному период деятельность Организации является убыточной, имеются отрицательные денежные потоки от текущей деятельности в отчете о движении денежных средств, отсутствует выплата дивидендов на протяжении последних трех лет, наблюдается рост заёмных обязательств.

Данные обстоятельства свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, вызывающей значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, при этом Планы экономического развития Общества адекватно раскрыты в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (Раздел 10 «Капитал», подраздел «Чистые активы»).

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

1. Аудит бухгалтерской отчетности Организации за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2018 года, проводился другим аудитором (Обществом с ограниченной ответственностью «Метроэк», ОГРН 1027700454165, член СРО Ассоциация «Содружество» (ОРНЗ 11606056986)), который выразил модифицированное мнение в аудиторском заключении 28 марта 2019 года в отношении данной отчетности.

2. Организацией после отчетной даты было изменено наименование с Акционерное общество «КЖБК-2» на Акционерное общество «Баланс - специализированный

застройщик». Указанные сведения внесены в Единый государственный реестр юридических лиц 24.03.2020 года.

### **Ответственность руководства и членов совета директоров Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

### **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 выпуске 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 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 выполняем следующее:

- 1) 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;

2) 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 Организации;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) 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 членами совета директоров Организации, 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

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторско - консалтинговая фирма ПромСтройФинанс»,  
ОГРН 5177746386516,  
Адрес местонахождения: 105082, г. Москва,  
Спартаковская площадь, дом 14,  
строение 3, эт.1, комн. 3, оф. 6 ,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 11806001886.

«28» мая 2020 года



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "В.М. Зузик".

/В.М. Зузик/