

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ИНВЕСТ-СТРОЙ»
ЗА 2018 ГОД

Апрель 2019 г.

Содержание

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	3
Консолидированный отчет о совокупных финансовых результатах.....	4
Консолидированный отчет об изменении капитала.....	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	6
Аудиторское заключение.....	14



Консолидированный отчет о финансовом положении
за период с 01 января по 31 декабря 2018 г.

	прим.	На 31 декабря 2018 г.	тыс. руб. На 31 декабря 2017 г.
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	121	-
Вложения в объекты капитального строительства	6	2 654 511	896 212
Итого внеоборотные активы		<u>2 654 632</u>	<u>896 212</u>
Оборотные активы			
Запасы	7	300 579	98 498
Дебиторская задолженность и авансы выданные	8	86 299	79 927
Краткосрочные финансовые вложения		-	15 818
Денежные средства и денежные эквиваленты		823 929	117 417
Прочие оборотные активы		302 327	49 138
Итого оборотные активы		<u>1 513 134</u>	<u>360 798</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>4 167 766</u>	<u>1 257 011</u>
Собственный капитал и резервы			
Уставный капитал	9	400 165	160 667
Нераспределенная прибыль		65 166	8 720
Итого собственный капитал и резервы		<u>465 331</u>	<u>169 387</u>
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочная кредиторская задолженность по договорам с покупателями и заказчиками		3 644 416	1 018 970
Итого долгосрочные обязательства		<u>3 644 416</u>	<u>1 018 970</u>
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	10	58 019	68 654
Итого краткосрочные обязательства		<u>58 019</u>	<u>68 654</u>
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>4 167 766</u>	<u>1 257 011</u>

Генеральный директор



Чибухчан Альберт Альбертович

«26» *Апрель* 2019 г.

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.



**Консолидированный отчет о совокупных финансовых результатах
за период с 01 января по 31 декабря 2018 г.**

	прим.	За 2018 г.	тыс. руб. За 2017 г.
Выручка	11	271 262	122 850
Себестоимость		(154 006)	(102 512)
Коммерческие и административные расходы		(48 252)	(15 497)
Прибыли от операций с финансовыми инструментами		1 410	8 512
Операционная прибыль		70 414	13 353
Финансовые расходы		-	(4 224)
Доходы от выбытия имущества		-	179
Прибыль до налогообложения		70 414	9 307
Расходы по налогу	12	(13 968)	(1 423)
Чистая прибыль		56 446	7 884
Прочие совокупные прибыли		-	-
Итого совокупная прибыль		56 446	7 884

Генеральный директор



Чибухян Альберт Альбертович

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.



**Консолидированный отчет об изменении капитала
за период с 01 января по 31 декабря 2018 г.**

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	тыс. руб. Итого собственный капитал и резервы
Остаток на начало 2017 г.	10	836	846
Увеличение уставного капитала	160 657	X	160 657
Чистая прибыль года	X	7 884	7 884
Остаток на конец 2017 г.	160 667	8 720	169 387
Остаток на начало 2018 г.	160 667	8 720	169 387
Увеличение уставного капитала	239 498	X	239 498
Чистая прибыль года	X	56 446	56 446
Остаток на конец 2018 г.	400 165	65 166	465 331

Генеральный директор



Чибухчян Альберт Альбертович

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.



**Консолидированный отчет о движении денежных средств
за период с 01 января по 31 декабря 2018 г.**

	тыс. руб.	
	За 2018 г.	За 2017 г.
Операционная деятельность		
поступления от основной деятельности	615 476	108 067
поступления от операций с финансовыми инструментами	6 587	42 983
прочие поступления	132	2 259
оплата поставщикам и подрядчикам	(88 045)	(11 716)
выплаты заработной платы	(32 983)	(20 680)
оплата приобретения финансовых инструментов	-	(81 028)
выплата налога на прибыль	(5 805)	(1 929)
выплата прочих налогов	(15 718)	(16 836)
прочие выплаты	(247)	(2 308)
Чистый денежный поток от операционной деятельности	479 397	18 812
Инвестиционная деятельность		
поступления денежных средств от покупателей и заказчиков для инвестирования в объекты капитального строительства	2 218 821	696 733
платежи в оплату поставщикам и подрядчикам по объектам капитального строительства	(1 991 706)	(623 577)
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	227 115	73 156
Финансовая деятельность		
поступления от собственников в уставный капитал	-	38 900
получение кредитов и займов	18 050	15 600
погашение кредитов и займов	(18 050)	(45 600)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	-	8 900
Чистый денежный поток за год	706 512	100 868
Остаток денежных средств на начало года	117 417	16 549
Остаток денежных средств на конец периода	823 929	117 417

Генеральный директор



Чибухчан Альберт Альбертович

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.



**Пояснения к консолидированной финансовой отчетности
Группы компаний «ИНВЕСТ-СТРОЙ»**

1. Общая информация

Группа компаний «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (далее – Группа) ведет свою деятельность с 2013 года. Основным видом деятельности Группы является строительство жилых и нежилых помещений, предоставление услуг аренды недвижимости, купля-продажа жилых и нежилых помещений. В 2017 и 2018 годах Группа осуществляет свою деятельность в Московской области.

Место регистрации головной компании Группы: Российская Федерация, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский проспект, стр. 13А, пом. 15.

Конечными бенефициарами Группы являются граждане РФ: Луговая Татьяна Максимовна, Чибухчан Альберт Альбертович.

2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые могут быть нетипичны для других рынков. Правовая, налоговая и административная системы в Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований и подвержены частым изменениям.

3. Заявление о соответствии предоставленной отчетности международным стандартам финансовой отчетности (МСФО)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации к ним, и полностью им соответствует.

4. Основные принципы учетной политики группы

Группа ведет бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. При подготовке финансовой отчетности Группа исполняет требования по учету и предоставления данных, определенных в действующих требованиях МСФО и интерпретациям к ним. Настоящая консолидированная финансовая отчетность отличается от бухгалтерской отчетности, составляемой в соответствии с правилами Российской Федерации, поскольку в ней отражены некоторые корректировки, не проведенные в бухгалтерском учете организаций, входящих в Группу.

В настоящей консолидированной отчетности отражаются все компании, входящие в Группу. При подготовке консолидированной финансовой отчетности Группа соблюдает принцип единства учетной политики для всех отчитывающихся организаций. Все существенные внутригрупповые операции и остатки по расчетам были взаимоисключены. Для учета вложений в компании, на финансовую и операционную деятельность которых Группа имеет возможность оказывать существенное влияние, используется метод участия в капитале.

Функциональной валютой Группы является российский рубль. Финансовая отчетность Группы предоставляется в российских рублях. Единицей измерения настоящей финансовой отчетности определены тысячи российских рублей.



Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не требовалось стандартами МСФО.

События после отчетной даты проанализированы по 23 апреля 2019 г. включительно – даты выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы.

Группа компаний будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем у нее отсутствует намерения и необходимость ликвидации в обозримом будущем, поэтому обязательства будут погашаться в нормальном порядке и резервы на прекращение деятельности на формировались.

Основные средства. К основным средствам Группы относятся объекты, предназначенные для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях и предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода. Объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. рублей относятся в состав оборотных активов. Оценка объектов основных средств осуществляется по первоначальной стоимости без учета косвенных налогов за минусом накопленной амортизации, которая определяется на основе предполагаемого периода эксплуатации. Группа применяет линейный способ амортизации.

Вложения в объекты капитального строительства. Группа учитывает инвестиции в строительство за счет средств, полученных от покупателей и заказчиков, в составе внеоборотных активов по сумме понесенных затрат на такое строительство без учета косвенных налогов. Понесенные затраты учитываются в отчете о финансовом положении до момента передачи объекта или части объекта.

Запасы. Запасы Группы учитываются по чистой цене реализации без включения косвенных расходов. В составе запасов отражаются не принятые в расчет себестоимости расходы на содержание компаний, входящих в группу, определенных в договорах с покупателями и заказчиками. Списание запасов происходит методом средней стоимости.

Учет производных финансовых инструментов и финансовых доходов. Группа признает производные финансовые инструменты в финансовой отчетности только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

- (1) финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- (2) финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- (3) финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.

Группа классифицирует финансовые используемые исходя из бизнес-модели и характеристик финансового инструмента, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Группа учитывает производные финансовые инструменты, не имеющими официальные биржевые котировки, по затратам на их приобретения за минусом амортизации и/или обесценения, в т.ч. вызванные созданием резервов по сомнительным долгам. Финансовые инструменты, имеющие официальные биржевые котировки учитываются по таким котировкам.

Процентные доходы, комиссии и прочие сборы получаемы, вызванные сформированными финансовыми инструментами отражаются с учетом пересчета по эффективной процентной ставке.



Финансовые обязательства и финансовые расходы. Группа признает финансовые обязательства в финансовой отчетности только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. Процентные расходы, комиссии и прочие сборы уплачиваемые, вызванные сформированными финансовыми обязательствами отражаются с учетом пересчета по эффективной процентной ставке.

Денежные средства и денежные эквиваленты. Денежные средства представляют собой наличные денежные средства в кассе, суммы на банковских счетах Группы, денежные средства в пути и процентные депозиты, которые могут быть отозваны Группой в любое время без предварительного уведомления или возникновения штрафных санкций, уменьшающих основную сумму депозита. Денежными эквивалентами являются высоколиквидные краткосрочные инвестиции, которые могут быть обменены на известную сумму денежных средств и имеют срок погашения три месяца или менее с даты их покупки.

Выручка и учет дебиторской задолженности. Выручка от реализации товаров, работ, услуг признается в момент отгрузки (метод начисления). Выручка отражается по справедливой стоимости. В составе выручки отражаются доходы услуг застройщика. Доходы от услуг застройщика отражаются по мере готовности объекта. Учет дебиторской задолженности по товарам, работам, услугам ведется с учетом резервов по сомнительным долгам. Сомнительным долгом признается не оплаченные суммы в установленный срок более 90 дней.

Учет поступлений по договорам с покупателями и заказчиками. По договорам инвестирования полученные денежные средства отражаются в долгосрочных обязательствах без дисконтирования.

Учет расходов. Расходы учитываются с распределением на себестоимость, коммерческие и управленческие расходы.

Учет по операционным сегментам. Группа предоставляет сегментную отчетность. В качестве операционных сегментов определяются затраты на отдельные строительные объекты.

5. Основные средства

В своей деятельности Группа использует собственные и арендованные основные средства. Аренда основных средств имеет краткосрочный период.

Основные средства, тыс. руб.

	Остаток на начало года	Приобре- тено	Выбыло	Остаток на конец года
2018 г.				
Временные (титульные) сооружения	-	125	-	125
ИТОГО	-	125	-	125
2017 г.				
Временные (титульные) сооружения	-	-	-	-
ИТОГО	-	-	-	-



Амортизация основных средств, тыс. руб.

	Остаток на начало года	Начислено	Списано	Остаток на конец года
<i>2018 г.</i>				
Временные (титульные) сооружения	-	4	-	4
ИТОГО	-	4	-	4
<i>2017 г.</i>				
Временные (титульные) сооружения	-	-	-	-
ИТОГО	-	-	-	-

Начисленная амортизация в сумме 4 тыс. руб. в 2018 г. относится на стоимость возводимых объектов.

6. Вложения в объекты капитального строительства

Группа компаний выполняет строительство жилых и нежилых помещений на различных объектах за счет средств покупателей и заказчиков.

Вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.

Объекты	Остаток на начало года	Накоплены расходы	Сдано в эксплуата- цию	Остаток на конец года
<i>2018 г.</i>				
Микрорайон 36, 36а, 37 городского округа Мытищи Московской области				
Корпус 1	93	232 473	-	232 567
Корпус 4	73	28 570	-	28 643
Корпус 8	93	5 412	-	5 505
Корпус 9	132 840	74 427	-	207 267
Корпус 10	161 922	594 753	-	756 675
Корпус 11	157 861	798 828	-	956 689
Паркинг Р1	1 487	765	-	2 252
Паркинг Р2	48	-	-	48
Паркинг Р3	69	6 335	-	6 405
Общестроительные расходы	441 726	16 736	-	458 462
Итого за 2018 год	896 212	1 758 299	-	2 654 511
<i>2017 г.</i>				
Микрорайон 36, 36а, 37 городского округа Мытищи Московской области				
Корпус 1	-	93	-	93
Корпус 4	50	23	-	73
Корпус 8	70	23	-	93
Корпус 9	74	132 766	-	132 840
Корпус 10	6 655	155 267	-	161 922
Корпус 11	-	157 861	-	157 861



Паркинг Р1	-	1 487	-	1 487
Паркинг Р2	-	48	-	48
Паркинг Р3	-	69	-	69
Общестроительные расходы	163 205	301 790	-	441 726
Итого за 2017 год	170 054	749 427	-	896 212

7. Запасы, товарно-материальные ценности

Запасы, товарно-материальные ценности, тыс. руб.

Виды запасов, товарно-материальных ценностей	2018 г.	2017 г.
Строительные материалы, конструкции, оборудование к установке на объектах	16 278	165
Готовые объекты недвижимости для реализации	278 491	77 651
Прочее	5 810	20 681
ИТОГО	300 579	98 498

Существенная часть запасов и товарно-материальных ценностей составляют готовые объекты недвижимости к реализации, а именно готовые гаражи, предназначенные к реализации.

8. Дебиторская задолженность и авансы выданные

Дебиторская задолженность и авансы, тыс. руб.

	2018 г.	2017 г.
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	26 952	1 181
Авансы выданные	58 844	78 159
Авансы по налогу на прибыль	-	505
Прочее	503	82
Резервы под обесценение дебиторской задолженности	-	-
ИТОГО	86 299	79 927

В 2017 и в 2018 годах компания не создавала резервы под обесценение дебиторской задолженности в связи с признанием дебиторов, имеющих хорошую платежеспособности.

9. Уставный капитал, резервы на капитал

Уставный капитал, отраженный в финансовой отчетности, сформирован частично денежными средствами, частично имуществом. Уставный капитал оплачен полностью. Величина уставного капитала регулируется требованием статьи 2.1 Федерального закона РФ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов



недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г.

В 2018 году уставный капитал был увеличен на 239 498 тыс. руб., а в 2017 году уставный капитал был увеличен на 160 657 тыс. руб.

Размер уставного капитала сформирован в соответствии с законодательством РФ. Резервов на капитал и переоценок не производилось.

10. Кредиторская задолженность и авансы полученные

Кредиторская задолженность и авансы полученные, тыс. руб.

	2018 г.	2017 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	48 152	5 246
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	7 662	-
Кредиторская задолженность по прочим налогам и сборам	626	541
Авансы полученные	72	62 762
Прочая кредиторская задолженность	1 507	105
ИТОГО	58 019	68 654

11. Выручка

	За 2018 г.	За 2017 г.
Выручка от услуг заказчика-застройщика	209 129	-
Выручка от продажи готовых объектов	62 133	108 911
Прочая реализация	-	13 843
ИТОГО	271 262	122 754

Выручка за 2018 год в существенной части составляет выручка, принятая по услугам застройщика-заказчика, на сумму 209 129 тыс. руб. Существенной частью выручки за 2017 год составляют доходы от продажи готовых объектов в сумме 108 911 тыс. руб.

12. Расходы по налогу

Группа платит налог на прибыль в соответствии с российским законодательством. Сумма начисленного налога в 2018 году составляет 13 968 тыс. руб., а в 1423 тыс. руб. Отложенные налоги в 2018 году и в 2017 году не сформировались.

13. Сегментная отчетность

	Срок сдачи объекта	Привлечено на отчетную дату, тыс. руб.	Процент готовности объекта строительства
2018 г.			
Микрорайон 36, 36а, 37 городского округа Мытищи Московской области			
Корпус 1	30.09.2021	176 091	16,61%
Корпус 9	28.06.2020	97 441	40,98%
Корпус 10	30.09.2020	1 054 729	83,71%



Корпус 11	31.03.2021	1 375 460	61,08%
прочие объекты	X	940 695	X
Итого	X	3 644 416	X
2017 г.			
Микрорайон 36, 36а, 37 городского округа Мытищи Московской области			
Корпус 10	30.09.2020	130 920	0,03%
Корпус 11	31.03.2021	120 015	0,01%
прочие объекты	X	768 035	X
Итого	X	1 018 970	X

14. Информация о связанных сторонах

Группа компаний включает головную компанию ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» и ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ».

ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ» была создана 15 августа 2018 года, единственным учредителем со 100-процентной долей ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ» является ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ». Уставный капитал ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ» оплачен полностью.

Задолженности между связанными сторонами в 2018 году отсутствуют.

Генеральный директор



Чибухчан Альберт Альбертович



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам и иным пользователям
Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (далее – ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ») и его дочерней организации (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2018 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

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 консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ключевые вопросы

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

В подтверждение функционирования Общества в качестве заказчика-застройщика, в ходе аудита мы изучили вопрос увеличения уставного капитала и его соответствия нормативно-правовым актам РФ. Источником формирования уставного капитала явились денежные средства и имущество участников Общества. Мы уделили особое внимание порядку формирования стоимости объекта строительства, в связи с тем, что бухгалтерский учет инвестиционно-строительной деятельности является сегодня одним из ведущих направлений современного учета. Наши аудиторские процедуры включали тестирование и оценку организационной системы и операционной эффективности средств контроля данных, используемых для формирования себестоимости объекта строительства и их соответствие законодательству РФ. Провели выборочное тестирование затрат, формирующих стоимость объекта строительства; проанализировали своевременность и полноту отражения в учете затрат на основании договоров и первичных документов, оформленных в соответствии с требованиями законодательства РФ. Нами проведен анализ капитальных вложений и долгосрочных обязательств. Кроме того, мы проанализировали достаточность раскрытой информации в консолидированной финансовой отчетности.

Выполненные процедуры не выявили нарушений.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с прочей информацией Группы мы придем к выводу о том, что в ней содержатся существенные искажения, мы должны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и участников Группы аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить её деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники Группы несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности аудируемой Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая 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 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 консолидированной 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 выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной 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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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 Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Группы 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 консолидированной 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организации и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, 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.

Мы также предоставляем заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях — о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до руководства Общества, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение, — Екатерина Алексеевна Нестерова.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Конкорд Аудит»,
ОГРН 1057746904544

Местонахождение: 109044, Москва г., Симоновский Вал ул., д.7, корп.2, под., пом. II, ком. I

ООО «Конкорд Аудит» является членом СРО РСА, включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций, ОРНЗ 11203062028.

Сведения об аудируемом лице

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

ОГРН 1135029000182

Местонахождение: 141006, Россия, Московская обл., Городской округ Мытищи, Мытищи г., Олимпийский пр-кт, стр. 13А, пом. 15

Генеральный директор ООО «Конкорд Аудит»
26 апреля 2019 года

Т.Ф.Остапчук





ПОДПИСЬ _____

Скреплено, пронумеровано
17 (сериализовано) листа(ов)
26 « апреля 20 19 г.