

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Корпорация «Ваш Дом»**

за 2022 год

Февраль 2023 г.

Содержание	стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора.....	3
Приложения:	
Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом» за 2022 год	
Бухгалтерский баланс	7
Отчет о финансовых результатах	9
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	11

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»), ОГРН 1076671016520, Российская Федерация, 620146, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Громова, д. 26, офис 5.1, 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 изменении капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 считаем необходимым обратить внимание внешних пользователей годовой бухгалтерской отчетности на информацию, изложенную:

1. В разделе 1 «Общие сведения» Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год о том, что Общество было реорганизовано путем выделения из него Общества с ограниченной ответственностью «Ваш Дом» (ОГРН 1226600022252).
2. В пункте 3 раздела 4 «Прочие внеоборотные активы» Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности и в графе 4 строки 1191 Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022 года, на тот факт, что у Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом» имеется перерасход затрат на содержание Застройщика.
3. В разделе 12 «События после отчетной даты» Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности о том, что Обществом достигнута договоренность с ПАО «Сбербанк России» об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом 5 525 166 000,00 (Пять миллиардов пятьсот двадцать пять миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) рублей на начало строительства жилых

секций № 5ДЕ по ПЗУ и № 6 по ПЗУ в квартале улиц Ясная-Шаумяна-Волгоградская-Громова города Екатеринбурга.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этими вопросами.

***Ответственность руководства
за годовую бухгалтерскую отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

***Ответственность аудитора
за аудит годовой бухгалтерской отчетности***

Наша цель заключается в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность в целом 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 выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы 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:

- 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность

оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

- 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;
- 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, доводя до его 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.

Гудз Т.М.

действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 01 сентября 2021 года,
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006050873)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская фирма «Финансовая Экспертиза» (ООО
АФ «ФинЭк»)
620043, Свердловская обл., город Екатеринбург,
улица Чердынская, 2-32
ОРНЗ 12006025481

08 февраля 2023 года