



ООО «Консультант-Партнер» член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006104872

Исх. № 7 от 06.04.2023г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**независимого аудитора ООО «Консультант-Партнер»
в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с
ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «ЖК на Володарского» за 2022 год**

- Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «ЖК на Володарского»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» (ОГРН 1162901060673, адрес: 163000, Архангельская обл., г.Архангельск, ул.Попова, д.17, 5 этаж, оф.10), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за период с января по декабрь 2022 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменении капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, других приложений к балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, которые включают обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности 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 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание, что по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год (стр. 3600 Отчета об изменении капитала) на 31 декабря 2022 года чистые активы организации имеют отрицательную величину в сумме 1 916 тыс. руб. За два предыдущих года величина чистых активов также имела отрицательную величину: на 31.12.2021 года – 1 982 тыс.руб., на 31.12.2020 года – 1 979 тыс.руб.

В Пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ ЖК на Володарского» за 2022 год в разделе «Информация о непрерывности деятельности» указано, что отрицательная величина чистых активов связана с тем, что в предыдущие отчетные периоды Обществом были понесены расходы по проектированию, строительству многоквартирного дома по ул. Володарского в Ломоносовском округе г. Архангельска за счет собственных средств общества до заключения договоров долевого участия и которые не были включены в затраты на строительство.

**ООО «Консультант-Партнер» член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество », ОРНЗ 12006104872**

ООО «СЗ ЖК на Володарского» планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения в ликвидации или существенном сокращении своей деятельности. Обществом будет продолжено и завершено строительство многоквартирного жилого дома, будут своевременно выполнены обязательства перед дольщиками в соответствии с заключенными договорами и сроками строительства.

Обращаем внимание также на существенную величину заемных обязательств общества, информация о которых раскрыта в Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах организации за 2022 год в разделе «Информация о полученных кредитных и заемных средствах». Сумма заемных средств на 31.12.2022 года составляет 781 581 тыс.руб., в том числе заемные средства – 775 770 тыс.руб., начисленные проценты 5 811 тыс.руб.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудируемым лицом существенной величины заемных средств для строительства многоквартирного жилого дома по ул.Володарского в Ломоносовском округе г.Архангельска. Необходимость привлечения заемных средств связана с осуществлением строительства многоквартирного жилого дома в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и аккумулированием средств дольщиков на счетах эскроу в банках до ввода дома в эксплуатацию.

Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Наши аудиторские процедуры включали: тестирование заемных обязательств на предмет обоснованности и правильности отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности; проверку правильности классификации заемных обязательств на долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства; анализ фактического соблюдения аудируемым лицом всех условий погашения заемных обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ответственность руководства и собственника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой (финансовой) бухгалтерской отчетности за 2022 год 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 (финансовой) отчетности руководство в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» 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.

**ООО «Консультант-Партнер» член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество », ОРНЗ 12006104872**

Участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» несет ответственность за надзор и за процесс подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

**Ответственность аудитора за аудит
годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая (финансовая) бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» 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 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 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 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 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

**ООО «Консультант-Партнер» член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество », ОРНЗ 12006104872**

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 участником Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского», 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.

**ООО «Консультант-Партнер» член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006104872**

Мы также предоставляем участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Аудиторская организация ООО «Консультант-Партнер»
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество"
ОРНЗ 12006104872

Директор аудиторской организации
ООО «Консультант-Партнер»  Фадеева Наталья Александровна
ОРНЗ 22006101341

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение  Дружинина Наталья Витальевна
ОРНЗ 22006101306



«06 » апреля 2023 года

Сведения об аудируемом лице:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского»
ОГРН 1162901060673, ИНН 2901279464,
163000, Архангельская область, г. Архангельск, ул.Попова, д.17, 5 этаж, оф.10

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Консультант-Партнер»
Основной государственный регистрационный номер 1022900509610,
163000, Архангельская область, г. Архангельск. ул.Воскресенская, д.14, к.17,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
Основной государственный регистрационный номер 12006104872.