



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участникам Общества с ограниченной ответственностью «ОЛИМП»**

### **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ОЛИМП» (ООО " ОЛИМП"), (государственный регистрационный номер 1122651017477, место нахождения 357623, Ставропольский край, г.о. город-курорт Ессентуки, г. Ессентуки, ул. Кленовая роща, д. 12, помещ. №1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением неполного раскрытия информации, указанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ОЛИМП» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

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

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 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 с оговоркой.

Общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМП» является застройщиком, его деятельность регулируется нормами "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, но порядок признания доходов и расходов с целью формирования достоверной информации о финансовых результатах может изменить содержание указанных показателей, за исключением показателей чистых активов, включенных аудитуемым лицом в строку 3600 отчета об изменениях капитала. Показатель чистых активов по данным аудитора по строке 3600 отчета об изменениях капитала по состоянию на 31.12.2023г. составляет - 194 187 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 192 082 тыс. руб., на 31.12.2021г. - 157 907 тыс. руб..

Учетная политика приводит порядок признания расходов для целей формирования затрат на строительство объектов долевого участия. Распределение сформированных фактических затрат на создание многоквартирного жилого дома (сложного объекта недвижимости) по отдельным объектам долевого строительства осуществляется исходя из доли общей площади отдельного объекта долевого строительства, включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас, в общей площади объекта капитального строительства без учета площади помещений общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме. В предшествующий период аудитуемому обществом распределение сформированных фактических затрат на создание двух многоквартирных домов по отдельным объектам долевого строительства (жилым и нежилым помещениям) произведено с существенными отступлениями от порядка, установленного учетной политикой. В результате такого отступления величина дохода застройщика по договорам долевого участия в строительстве на строительство двух многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в 2022 году, на покрытие произведенных расходов составляет 107 712 тыс. руб., что повлияло на формирование первоначальной стоимости объектов основных средств и соответственно на величину внеоборотных активов баланса (нераспределенную прибыль – показатель капитала общества) в сторону занижения. Превышен размер расходов застройщика, установленный статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Существенное влияние на показатель доходности может оказать определение и отражение информации о доходах (экономии) застройщика по данным договоров долевого участия в строительстве и фактической стоимости готовой строительной продукции, сформированной в бухгалтерском учете за предыдущие три года до отчетного периода, включенные в аудиторские заключения за 2020-2022 годы и оставленные после аудита в неизменном виде аудитуемым лицом. Показатель экономии застройщика формируется за счет отклонения фактического использования материалов и работ, а также их цены от показателей проектно-сметной документации на объекты капитального строительства, при таких обстоятельствах аудитор не выражает мнение по качественным и техническим характеристикам объектов

недвижимости. Содержание показателя экономии может существенно изменить оценку имущественного положения Общества, в части стоимостных показателей готовой строительной продукции по первоначальной учетной стоимости объектов капитальных вложений и запасов.

Общество не ведет учет денежных средств дольщиков и иных покупателей квартир на строительство социальных объектов общего пользования, которые обуславливают комплексное освоение территории по проектно-сметной документации. По состоянию на 31.12.2023г. нет строительства указанных объектов.

В 2022 году построены и введены в эксплуатацию нежилые помещения торгового комплекса, признанные Обществом объектами основных средств и являющиеся объектами инвестиционной недвижимости (объекты учета операционной аренды). В учете не отражена оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов по заключенному договору долгосрочной аренды в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11 июня 2016 г. N 111н, "Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. Оценочным значением по заключенному договору является оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов (в течении срока аренды после государственной регистрации - 28 080 тыс. руб.). Обществом в 2023 году принято решение по учетной политике о не формировании оценки будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов по заключенному договору долгосрочной аренды.

В бухгалтерском балансе в составе вложений во внеоборотные активы числится объект недвижимости с кадастровым номером 26:29:110505:1 -1 915 тыс. руб. фактически отчужденный (проданный) третьему лицу.

Аналогичная ситуация с учетом и признанием объектами основных средств с начислением амортизации на объекты общего имущества собственников помещений ранее введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, обслуживающих более одного помещения в многоквартирных домах, а, именно, наружные сети водоснабжения и водоотведения к многоквартирным жилым домам и зданиям общественного назначения, насосные установки, здание контрольно-пропускного пункта кадастровый номер 26:30:100102:1238, общей первоначальной стоимостью 8 146 тыс. руб.(начисленная амортизация - 3 399 тыс. руб.). Указанные активы в силу статей 36 и 38 ЖК РФ переходят к приобретателю при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме в доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Указанное имущество подлежит передаче управляющей организации (собственникам помещений при непосредственном управлении жилым домом), поэтому в этой части информация о величине активов общества не в полной мере достоверна.

Общество является субъектом малого предпринимательства и не устанавливает лимит остатка по кассе, накапливая наличные денежные средства для хозяйственного оборота. Операции с подотчетными лицами позволяют аккумулировать последними значительные суммы на длительный срок без соответствующего отчета по использованию подотчетных сумм, особенно это относится к исполнительному органу общества.

Цена договоров долевого участия в строительстве не в полной мере соответствует возмещению затрат участником долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

### **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 руководства 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;

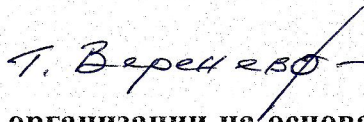
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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.

**Веренёва Татьяна Анатольевна**



действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности от 18.08.2023г. №1,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 20106017302)

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «ГриВер-Аудит» (ОГРН № 1152651027396),

357565, Ставропольский край, гор. Пятигорск, ст-ца Константиновская, ул. Октябрьская, зд. 108, ОРНЗ 11606029514.

«13» марта 2024 года

