



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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, в том числе отчета об изменениях 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, 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 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 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".

Аудируемое лицо является субъектом обязательного аудита в связи с отношениями, связанными с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также установлением гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

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. 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 аудируемый период обществом распределение сформированных фактических затрат на создание многоквартирного жилого дома 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. Превышен размер расходов застройщика, установленный статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Отступления от порядка, установленного учетной политикой распределения сформированных фактических затрат на создание многоквартирного жилого дома по отдельным объектам долевого строительства (нежилым помещениям) влияют на формирование первоначальной стоимости объектов основных средств и соответственно на величину внеоборотных активов баланса (нераспределенную прибыль – показатель капитала общества) в сторону занижения.

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, в том числе за предыдущие два года до отчетного периода, включенные в аудиторские заключения за 2021, 2020 годы и оставленные в неизменном виде аудируемым 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 31.12.2022г. 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 принято решение о не формировании оценочного обязательства в 2022 году в связи с тем, что договор аренды не прошел государственную регистрацию, а по условиям сделки с момента заключения договора до его государственной регистрации договор признается заключенным на срок 11 месяцев.

Введенные в эксплуатацию нежилые объекты, права на которые зарегистрированы в установленном порядке, как аудируемого, так и предыдущих аудиту периодов, в учете не изменяют своего статуса незавершенных капитальных вложений на иной вид использования оконченного строительством объекта прав(основных средств, товара или иного имущества). К указанному факту хозяйственной жизни относятся вложения во внеоборотные активы по фактически отчужденному третьему лицу объекту недвижимости с кадастровым номером 26:29:110505:1 - 1 915 тыс. руб.

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, электрическая подстанция 2КТППНик-630-10/0,4 и трансформаторы, здание контрольно-пропускного пункта кадастровый номер 26:30:100102:1238, общей первоначальной стоимостью 8 241 тыс. руб.(начисленная амортизация - 3 099 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.

Операции со связанными сторонами по гражданско-правовым сделкам и возникновение долговых обязательств указанных лиц перед Обществом экономически не оправданы и могут оцениваться в качестве беспроцентного заимствования участниками гражданского оборота свободных денежных средств Общества со всеми вытекающими правовыми последствиями.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса включена просроченная задолженность более 12 месяцев на общую сумму 17 323 тыс. руб. Общество в пояснениях к балансу не раскрывает указанные обстоятельства.

В соответствии с пунктом 2.3 статьи 3 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщик вправе иметь только один расчетный счет. Уполномоченным банком, в котором у застройщика открыт расчетный счет является: Ставропольское отделение № 5230 филиала публичного акционерного общества Сбербанк России, номер расчетного счета: 40702810260100013164, корреспондентский счет: 30101810907020000615, БИК: 040702615, ИНН: 7707083893, КПП: 263443001, ОГРН: 1027700132195, ОКПО: 02747708. Контроль целевого расходования денежных средств по счету 40702810260100013164 осуществляет: ВСП №765

Ставропольского ГОСБ №5230 (ИНН 7707083893). Помимо расчетного счета застройщик имеет два расчетных счета, открытых в кредитных организациях. Расчеты по указанным счетам осуществляются по иным видам деятельности и частично по деятельности застройщика, связанной с приобретением товарно-материальных ценностей и оплате услуг подрядчиков.

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".

Указанные в аудиторском заключении предыдущих периодов в раздел «Ключевые вопросы аудита» нарушения обязательств дольщиков по гражданско-правовым сделкам долевого участия в строительстве многоквартирных домов, заключенных Обществом, связанной стороной и двумя физическими лицами (данные не приводятся в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О персональных данных") по состоянию на 31.12.2019г. по просроченным расчетам за переданные квартиры, изменили содержание имущества Общества на 31.12.2021 г. за счет частичного возврата неоплаченных в срок объектов недвижимости, оцененного в размере всей задолженности по ранее переданному имуществу в собственность. Расчеты дольщиков по сделкам с передачей этого имущества и прав по указанным выше сделкам не соответствовали договорным обязательствам дольщиков. Обязательства дольщиков по рассроченным платежам не исполнялись по условиям сделок, обеспечительные меры по договорам не применялись. По состоянию на 31.12.2022г. сохраняется частично непогашенная задолженность двух из указанных дольщиков перед застройщиком. Непринятие мер гражданской ответственности по оставшимся долговым обязательствам указанных лиц по расчетам за имущество, переданного по договорам долевого участия в строительстве, отсутствие обеспечительных мер в виде обременения имущества, а также отсутствие досудебного урегулирования по взысканию долгов создает существенную неопределенность погашения долговых обязательств этими должниками.

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 с оговоркой.

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;

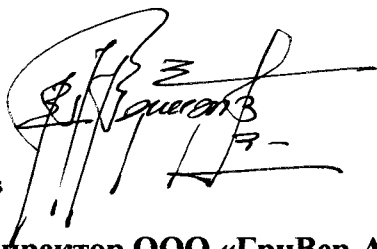
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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.



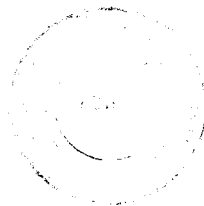
А.А. Григорьев

Генеральный директор ООО «ГриВер-Аудит» (ОРНЗ 29406017338)



Т.А. Веренёва

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



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ГриВер-Аудит» (ОГРН № 1152651027396), 357500, Ставропольский край, гор. Пятигорск, ст. Константиновская, ул. Октябрьская, стр. 108, ОРНЗ 11606029514.

«27» марта 2023 года