

Общество с ограниченной ответственностью «ГриВер-Аудит»



Россия, Ставропольский край, индекс 357500, гор. Пятигорск, ст. Константиновская, ул. Октябрьская, стр. № 108
ОГРН № 1152651027396, ОРНЗ № 11606029514; ИНН № 2632103212/263201001; Код по ОКПО № 50234757; Код по ОКОНХ № 84400, 84500.
член - саморегулируемой организации аудиторов "Некоммерческое партнерство "Аудиторская Ассоциация Содружество" г. Москва

документ не содержит конфиденциальную информацию
(публичного доступа)

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
ООО "ГриВер-Аудит" о результатах
аудита годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной
ответственностью " Олимп"
за 2021 год**

г. Пятигорск, Ставропольского края,
2022 год



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 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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.

Правовые основания для привлечения денежных средств участников долевого строительства у застройщика на возникли по ниже приведенным обстоятельствам:

Застройщик является членом саморегулируемой организации: Ассоциация "Экологического строительства".

Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 815 от 16.01.2018г.

Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : Администрация города Эссентуки Ставропольского края

Номер разрешения на строительство: №RU26304000-57-2017, дата выдачи: 20.03.2017г., актуальная редакция с изменениями на 31.08.2021г., градостроительный план № RU26304000-182-18, выдан 05.07.2018г. УАиГ г. Эссентуки.

Срок действия разрешения на строительство с даты его подписания, общая продолжительность строительства семи этапов(очередей) – 90 месяцев.

Права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости:

Вид права застройщика на земельный участок: право аренды

Вид договора: Договор аренды земельного участка номер 275-з, дата 29.07.2019г.

Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок: 05.08.2019г.

Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: 20.07.2022г.

Собственник земельного участка: публичный собственник.

Форма собственности земельного участка: муниципальная собственность

Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Эссентуки

Кадастровый номер земельного участка: 26:30:0100102:561

Площадь земельного участка: 19456,00 м².

Актуальная Проектная декларация, размещенная в публичном доступе, № 26-000047 от 27.04.2022г., дата первичного размещения: 03.04.2018г. Основные сведения о застройщике и объектах долевого участия в строительстве ЖК "Кленовая роща" отражены на официальном сайте застройщика: <https://www.klenovaya-kmv.ru/>, в публичном доступе в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт наш.дом.рф) в соответствии с раскрытием информации 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".

Организация, выдавшая положительное заключение экспертизы проектной документации, Акционерное общество «Кубанский центр сертификации и экспертизы «КУБАНЬ-ТЕСТ» (ОГРН: 1022301424023, дата присвоения ОГРН: 15.07.2002, ИНН: 2309079930), 2021 г..

Проектная документация объекта капитального строительства, планируемого к строительству выполнена ООО «Ставропольское краевое специализированное экспертное учреждение СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА «ГлавЭксперт» (ОГРН: 1122600000820, дата присвоения 12.05.2012, ИНН: 2626750162, дата прекращения деятельности: 14.07.2021) г. Эссентуки, 2018г. и ООО «КАББАЛКСТРОЙКОМУНЭКСПЕРТИЗА»(ОГРН: 1020700740576, дата присвоения ОГРН: 25.09.2002, ИНН: 0713002579), 2021г.

Организация, выполнившая инженерные изыскания: ООО «Эдельвейс»(ОГРН: 1022603422115, дата присвоения ОГРН: 14.10.2002, ИНН 2627016557).

Лицо, выполнившее архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью Ставропольское краевое специализированное экспертное учреждение СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА "ГлавЭксперт" (ОГРН: 1102650001739, дата присвоения ОГРН: 08.09.2010, ИНН 2626042378, переименовано Общество с ограниченной ответственностью ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР "ГЛАВЭКСПЕРТ").

Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: 06.02.2017, номер заключения экспертизы проектной документации: 77-2-1-3-0007-17.

Пункт 6.1 Проектной декларации содержит сведения о финансовом результате на 31.12. 2021 года, включенного в бухгалтерскую отчетность 53 969 тыс. руб. , о размерах кредиторской задолженности 17 452 тыс. руб., включенной в показатель строки 1520, и дебиторской задолженности по строке 1230 бухгалтерского баланса – 74 629 тыс. руб. В показатель кредиторской задолженности не включается показатель обязательств перед дольщиками, отраженный по строке 1530 бухгалтерского баланса «Доходы будущих периодов» - 172 385 тыс. руб.

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 три 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.

Обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства аудируемое лицо производит ППК "ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА" (ОГРН: 5177746100032, дата присвоения ОГРН: 20.10.2017, ИНН 7704446429, ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ").

Требования по размещению публичной ежеквартальной информации о застройщике, привлекающем денежные средства участников долевого строительства, выполняется, но в расчете норматива целевого использования средств по состоянию на 31.12.2021г. использован показатель чистых активов за 2021 год, который рассчитан не по данным бухгалтерского баланса, который составляет 157 907 тыс. руб..

В Единой информационной системе жилищного строительства (сайт наш.дом.рф) Общество не разместило сведения о бенефициаре, а также ассоциации застройщиков.

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".

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 не в полном объеме приводит порядок признания расходов для целей формирования затрат на строительство объектов долевого участия, что существенно влияет на содержание отраженных показателей, включенных в возмещаемые дольщиками затраты по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Существенное влияние на показатель доходности может оказать определение и отражение информации об 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. 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 31.12.2021г. нет строительства указанных объектов.

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).

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.

Операции со связанными сторонами по гражданско-правовым сделкам и возникновение долговых обязательств указанных лиц перед Обществом экономически не оправданы.

Остатки на 31.12.2020 г. ранее проаудируемого аудитором при переносе на начало аудируемого периода были изменены Обществом с ограниченной ответственностью «Олимп» по отдельным показателям, но эти события не нашли отражения в пояснениях к балансу. Внесенные изменения в начальные остатки аудируемого периода не соответствуют методологии ведения бухгалтерского учета.

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.

Ключевые вопросы аудита

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

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе " Основание для выражения мнения с оговоркой ", мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Часть гражданско-правовых сделок по договорам 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. и в дальнейшем, изменили содержание имущества Общества. 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 31.12.2021 г. 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.

Ключевой вопрос аудита нами использован в связи с наличием просроченных обязательств физических лиц перед аудируемым лицом свыше трех месяцев.

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» (ОИЗ 29406017338)

Т.А. Веренёва



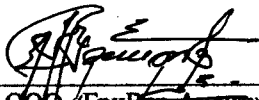
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОИЗ 20106017302)

Аудиторская организация:

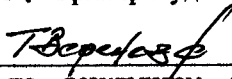
**Общество с ограниченной ответственностью «ГриВер-Аудит» (ОГРН № 1152651027396),
357500, Ставропольский край, гор. Пятигорск, ст. Константиновская, ул. Октябрьская, стр. 108, ОИЗ 11606029514.**

«29» апреля 2022 года

Аудиторское заключение независимого аудитора
Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Олимп»
пронумеровано и сброшюровано 7 (семь) листов



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, «29» апреля 2022 года
