

# **Аудиторское заключение**

**независимого аудитора**

**о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «Горакс»**

**(ООО «СЗ «Горакс»)**

**за 2024 год**

# **Аудиторское заключение**

**независимого аудитора**

**Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Горакс»**

## **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Горакс» (ООО «СЗ «Горакс», ОГРН 1157746357801; 115068, г. Москва, ул. Восточная, д.2 к.5, кв. 148) за 2024 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год, отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «СЗ «Горакс» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основания для выражения мнения с оговоркой**

1. Значение показателей, отраженных по строке 1230 «Дебиторская задолженность» и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса завышена на 827 624 тыс. руб., так как организация не провела зачет аванса, уплаченного подрядчику, одновременно с приемкой выполненных работ. По этой же причине искажены иные взаимоувязанные показатели бухгалтерского баланса и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2. В нарушение требований Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010) в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год не исправлены ретроспективным способом ошибки, послужившие основанием для выражения мнения с оговоркой о годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Горакс» за 2023 год.

Вследствие этого существенно искажены как показатели по состоянию на 31.12.2024 г. (за 2024 год), так и сопоставимые показатели по состоянию на 31.12.2023 г. (за 2023 год) и на 31.12.2022 г.

А именно.

**2.1.** В состав показателя, отраженного по статье «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 г., не включены затраты на строительство многоквартирного жилого комплекса, фактически осуществленные в 2022 и 2023 годах, а именно:

- затраты, связанные с выполнением обязательств по кредитам, полученным и использованным на осуществление строительства этого объекта, и затраты на оплату услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;
- управленческие расходы, непосредственно связанные с осуществлением строительства. Указанные затраты были отнесены в состав расходов, уменьшающих финансовый результат тех отчетных периодов, в которых они были фактически осуществлены.

Вследствие этого показатель, отраженный по статье «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 г., занижен на 167 818 тыс. руб. Также искажены иные взаимоувязанные показатели бухгалтерского баланса (включая показатель, отраженный по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»), отчета об изменениях капитала и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по состоянию на 31.12.2024 г.

По этой же причине занижены сопоставимые показатели, отраженные по статье «Запасы» бухгалтерского баланса:

- по состоянию на 31.12.2023 г. – на 167 818 тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2022 г. - на 43 651 тыс. руб.

Соответственно, искажены:

- иные сопоставимые взаимоувязанные показатели бухгалтерского баланса, включая показатель, отраженный по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;
- сопоставимые показатели отчета об изменениях капитала и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по состоянию на 31.12.2023 г., и по состоянию на 31.12.2022 г.

**2.2.** Вследствие указанного в предыдущем пункте ошибочного включения затрат, непосредственно связанных с осуществлением строительства многоквартирного жилого комплекса, в состав текущих расходов 2023 года, завышены сопоставимые показатели Отчета о финансовых результатах:

- а) по статье «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2023 год неправомерно отражены затраты на общую сумму 10 629 тыс. руб.;
- б) по статье «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах за 2023 год неправомерно отражены затраты на общую сумму 112 122 тыс. руб.;

в) по статье «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2023 год неправомерно отражены затраты на общую сумму 1 416 тыс. руб.

Указанные в настоящем пункте затраты следовало включить в состав показателя, отраженного по статье «Запасы» бухгалтерского баланса.

По этой же причине искажены:

- иные взаимоувязанные сопоставимые показатели Бухгалтерского баланса, включая сопоставимые показатели, отраженные по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г.;
- иные взаимоувязанные сопоставимые показатели Отчета о финансовых результатах, включая показатель, отраженный по статье «Чистая прибыль (убыток)» за 2023 г.;
- сопоставимые показатели Отчета об изменениях капитала, и сопоставимые показатели Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**2.3.** Сопоставимые показатели бухгалтерского баланса искажены вследствие того, что стоимость земельного участка, подлежащего передаче собственникам квартир в многоквартирном жилом комплексе одновременно с передачей права собственности на квартиры, по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. ошибочно включена в состав показателя, отраженного по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. по статье «Основные средства» бухгалтерского баланса. Согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» стоимость данного земельного участка подлежит отражению по статье «Запасы» бухгалтерского баланса. Вследствие данного нарушения значение показателя, отраженного по статье «Основные средства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 г., а также по состоянию на 31.12.2022 г. завышено на 650 275 тыс. руб., на эту же сумму занижено значение показателя, отраженного по статье «Запасы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. Взаимоувязанные сопоставимые показатели Бухгалтерского баланса и Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах также искажены по указанной причине.

**2.4.** Значение сопоставимых показателей, отраженных по строкам «Проценты к получению» и «Проценты к уплате» за 2023 год одновременно завышены на 38 618 тыс. руб. вследствие некорректного исправления ошибок, допущенных при отражении в регистрах бухгалтерского учета процентов, начисленных за пользование заемными средствами.

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 (финансовой) 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 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 с оговоркой о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Ответственность руководства и единственного участника ООО «СЗ «Горакс» за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Генеральный директор несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Генеральный директор 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.

Единственный участник ООО «СЗ «Горакс» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее

основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником ООО «СЗ «Горакс», 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.

Генеральный директор  
ООО «Аудит ВФ»



Шмакова Светлана Владимировна

квалификационный аттестат аудитора № K002286 от 25.11.1999 г.,  
ОРНЗ 22006117260

Руководитель аудита



Шмакова Светлана Владимировна

квалификационный аттестат аудитора № K002286 от 25.11.1999 г.,  
ОРНЗ 22006117260

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит ВФ»,

ОГРН 5087746281211,

Место нахождения: 105275, г. Москва, ул. Уткина, д. 48/8, стр. 1, эт. 2, пом. 11, комн. 46,  
является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11206066263

30 апреля 2025 года