

ООО «ОКГ Аудит» ОРНЗ 11606074470

**ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУДИТА БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

По состоянию на и за год, заканчивающийся 31 декабря 2022 года

Аудируемое лицо: *ООО
«Специализированный
застройщик «ГринХаус»*

Кому: *Генеральному директору
Игнатову А. С.*

Уважаемый Александр Сергеевич!

Мы составили настоящую письменную информацию по результатам аудита бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус», составленной по российским стандартам составления отчетности за 2022 год в целях надлежащего информирования руководства общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус», что является требованием международных стандартов аудита, в частности МСА 265.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ И АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

1.1. Аудиторскую проверку осуществляло общество с ограниченной ответственностью «ОКГ Аудит» (ООО «ОКГ Аудит»).

Государственный регистрационный номер:	1057812882863
Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет:	7839324048/784201001
Местонахождение Общества:	191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 7Н
Почтовый адрес Общества:	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, дом 41, лит. А, офис 203
Наименование саморегулируемой организации аудиторов:	Ассоциация «Содружество»
Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов:	11606074470
В аудите принимали участие:	Руководитель аудита – Руденко Елена Алексеевна квалификационный аттестат № К 014464 Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 22006164881

1.2. Аудит за год, заканчивающийся 31.12.2022, проводился в отношении:

Полное наименование на русском языке:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус»
Сокращенное наименование в соответствии с уставом:	ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус»
Место нахождения в соответствии с уставом:	197110, г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, лит. А помещение 44-Н
Почтовый адрес:	197110, г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, лит.

	А помещение 44-Н
Филиалы, представительства, обособленные подразделения Общества:	Нет
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:	присвоен ОГРН 1167847318176 от 05.08.2016г.
Идентификационный номер налогоплательщика / Код причины постановки на учет:	ИНН/КПП 7813257855/781301001
Основные виды деятельности в аудитуемом периоде:	Осуществление функций Застройщика при строительстве многоквартирного жилого комплекса по адресу: Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, дом 9, литера А.
Акционеры/Участники:	ТОО «BAZIS-A Corp.» (Республика Казахстан)
Исполнительный орган:	Генеральный директор - Игнатов Александр Сергеевич
Членство в саморегулируемых организациях:	Ассоциация проектировщиков «Саморегулируемая организация «Инженерные системы - проект» (членство в СРО с 19.02.2020 г.)
Лицензии (при их наличии)	Нет
Коды Общества	ОКВЭД – 71.12; ОКФС – 16; ОКОПФ – 12300; ОКПО – 03851997; ОКЕИ – 384

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности в аудитуемом лице несут:

Руководитель	Игнатов Александр Сергеевич
Главный бухгалтер	Умрихина Татьяна Алексеевна

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

2.1. В соответствии с договором № 020/2022 от 15.11.2022 года нами был проведен аудит бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» (далее – Общество), подготовленной в соответствии с российским законодательством, в составе: бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу (в дальнейшем – бухгалтерская отчетность) за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года.

Аудит проводился в 2 этапа: за 9 месяцев 2022 года и 4 квартал 2022 года. Аудит на первом этапе включал в себя преимущественно тесты по существу и часть аналитических

процедур, связанных с формированием остатков по счетам в бухгалтерском учете и отчетности, в частности в бухгалтерском балансе на 30.09.2022 и отчете о финансовых результатах за 9 месяцев 2022 года.

Аудит на втором этапе включал в себя преимущественно аналитические процедуры, связанные с порядком подготовки бухгалтерской отчетности за 2022 год в целом, проверку организации налогового учета и составления декларации по налогу на прибыль за 2022 год. Тесты по существу применяются к доходам и расходам Общества в части правильности их отражения в бухгалтерском учете на основании представленных к проверке первичных документов.

2.2. При проведении аудита мы следовали:

1. Федеральному закону «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ;
2. Международным стандартам аудита;
3. Кодексу профессиональной этики аудиторов и правилам независимости;
4. Внутренним регламентам, стандартам, методикам и инструкциям по аудиту ООО «ОКГ Аудит».

2.3. В соответствии с аудиторскими стандартами и договором на аудит целью аудита является выражение мнения о достоверности бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» за год, заканчивающийся 31.12.2022 г.

Аудитор выражает свое мнение о достоверности бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях.

Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

Мы планировали и проводили аудиторскую проверку таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность Общества свободна от искажений, имеющих существенный характер.

2.4. Проведенная нами аудиторская проверка включала следующие этапы:

Согласование условий оказываемых услуг;

Сбор информации:

- ✓ об организационной структуре Общества, его бизнесе, методах функционирования и финансовых условиях;
 - ✓ об учетной системе Общества по учету и обработке операций;
- Планирование, в том числе:
- ✓ *оценка аудиторского риска;*
 - ✓ *оценку средств внутреннего контроля;*
 - ✓ *анализ отчетности;*
 - ✓ *оценку уровня существенности;*
 - ✓ *предварительный аналитический обзор;*
 - ✓ *определение статей бухгалтерской отчетности, имеющих существенное значение для аудита;*
 - ✓ *определение характера аудиторских процедур.*
 - ✓ *Составление программы аудиторской проверки;*
 - ✓ *Сбор аудиторских доказательств;*

- ✓ *Оценка и анализ полученных результатов;*
- ✓ *Формирование мнения о достоверности отчетности.*

Мы проводили аудит на выборочной основе, то есть применяли аудиторские процедуры менее чем ко всем элементам одной статьи отчетности или группы однотипных операций. Количество отобранных для проверки элементов устанавливалось по каждому проверяемому разделу в зависимости от оцененных нами рисков системы внутреннего контроля, неотъемлемого риска и установленного риска необнаружения.

Сбор аудиторских доказательств заключался в получении информации, необходимой для формирования выводов, на которых основывается аудиторское заключение. Для получения аудиторских доказательств использовались первичные документы и учетные записи, лежащие в основе бухгалтерской отчетности, а также подтверждающая информация из других источников.

2.5. При проведении аудита мы придерживались следующих этических принципов и процедур контроля качества, гарантирующих, что все услуги оказываются в соответствии со стандартами аудита:

- ✓ наш персонал придерживается принципов независимости, честности, объективности, профессиональной компетентности и добросовестности, конфиденциальности и профессионального поведения;
- ✓ аудит проводится персоналом, достигшим определенного уровня профессиональной квалификации и компетенции и придерживающегося федеральных стандартов аудита, необходимых для выполнения своих профессиональных обязанностей с должной тщательностью;
- ✓ руководителем аудиторской проверки назначается только лицо, аттестованное на право осуществления аудиторской деятельности по аудиторской специализации;
- ✓ по мере необходимости сотрудники, проводящие аудит получают консультации от специалистов обладающих соответствующими знаниями;
- ✓ в целях обеспечения качественного выполнения заданий, связанных с проведением аудита, в Компании разработана система стандартизированных форм документов, а также разработаны внутрифирменные стандарты, методические рекомендации и руководства по их применению.

2.6. В ходе проведения аудита применялись следующие рабочие процедуры, направленные на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации:

- ✓ понимание бизнеса и анализ применяемых схем организации хозяйственных связей;
- ✓ анализ организационной структуры Общества и структуры финансовой бухгалтерской службы;
- ✓ анализ изменений в организационной структуре Общества и структуре финансовой бухгалтерской службы;
- ✓ анализ формирования показателей финансовой бухгалтерской и налоговой отчетности, проверка правильности взаимной увязки отдельных показателей отчетности;
- ✓ анализ соответствия данных финансовой бухгалтерской отчетности данным главной книги (оборотно-сальдовой ведомости) за проверяемый период;

- ✓ выборочная проверка разделов учета, финансовой бухгалтерской и налоговой отчетности согласно плану аудита в соответствии с методикой аудита и аудиторскими процедурами по существу, включая обязательные процедуры проверки выполнения организацией требований, установленных Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и Федеральным законом от 25.12.2008 г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», а также операций со связанными сторонами в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 г. № 48н;
- ✓ анализ соответствия учетных регистров первичным документам (выборочно): проверка на полноту и точность учета, на существование объекта учета, на верность оценки и квалификации объекта учета, на порядок представления данных об объекте учета в отчетности Общества;
- ✓ обзор организационной и распорядительной документации Общества, договоров, первичных документов, переписки, актов взаиморасчетов, бухгалтерских и налоговых регистров и анализ документов на предмет их соответствия законодательству РФ, а также достаточности информации для выражения мнения о достоверности финансовой бухгалтерской отчетности;
- ✓ обзор оборотов по счетам синтетического учета с целью выявления некорректных проводок или значительного колебания (отклонения) сумм по периодам, с дальнейшим выяснением и уточнением их содержания, а также классификацией их последствий;
- ✓ анализ действующей учетной политики, оценка ее полноты, и выявление соответствия (несоответствия) ее положений законодательству РФ, а также выявление фактов не применения Обществом утвержденной политики;
- ✓ опрос работников Общества на предмет понимания ими существа операций, вмененных им в обязанности должностными инструкциями;
- ✓ оценка существующей системы бухгалтерского и налогового учета и системы внутреннего контроля.

Аудиторская проверка не ставила своей целью выявление всех нарушений, допущенных при совершении финансово-хозяйственных операций. Аудит финансовой бухгалтерской отчетности не направлен на выявление всех вопросов, которые могут представлять интерес для управления Обществом.

В целях оценки существенности нарушений или рисков Аудитором производились расчеты, исключительной целью которых являлось получение оценочных значений, а не абсолютно точных величин искажений и поправок. Для отражения соответствующих корректировок в бухгалтерском и налоговом учете Общества, а также для подготовки откорректированных финансовой бухгалтерской отчетности и налоговых деклараций Обществу следует производить точные расчеты.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТА.

Настоящим письмом информируем Вас о выявленных нарушениях порядка ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» от требований законодательства РФ по бухгалтерскому учету и об отмеченных отклонениях порядка совершения обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» финансовых и хозяйственных операций от требований нормативных актов, действующих в Российской Федерации.

Вопросы, о которых сообщается, ограничиваются недостатками, которые аудитор выявил в ходе аудита и в отношении которых аудитор пришел к выводу, что эти недостатки являются достаточно важными, чтобы привлечь внимание к ним руководства.

Общий уровень существенности был рассчитан в соответствии с МСА 320 «Существенность при планировании и проведении аудита» и внутренним регламентом ООО «ОКГ Аудит» «Существенность».

По данным бухгалтерской отчетности за 2022 год общий уровень существенности составил 118 601 тыс. рублей.

Мы не приводим информацию о выявленных нами очевидно не существенных количественных нарушениях, которыми являются нарушения, величина которых не превышает 3% от установленного нами уровня существенности, что составляет 3 558 тыс. рублей.

3.1. Значимые недостатки системы внутреннего контроля (описание недостатков и их возможные последствия, МСА 265).

Проводимый аудит включал анализ системы внутреннего контроля, имеющей отношение к подготовке финансовой отчетности, с целью определения аудиторских процедур, соответствующих сложившимся обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Мы рассматривали систему внутреннего контроля исключительно с целью выработки своего мнения относительно надежности контрольной среды для выявления и оценки рисков существенного искажения бухгалтерской отчетности, определения объема работ и выбора соответствующих аудиторских процедур.

Прделанная в процессе аудита работа не означает проведения полной и всеобъемлющей проверки системы внутреннего контроля Общества с целью выявления всех возможных недостатков.

Для оценки надежности контрольной среды аудитором на этапе планирования аудита проведены исследования по следующим направлениям:

- ✓ основные принципы управления;
- ✓ организационная структура;
- ✓ порядок подготовки бухгалтерской отчетности;

Кроме того, мы рассмотрели функционирование в Обществе информационных систем, связанных с подготовкой бухгалтерской отчетности по следующим направлениям:

- ✓ система автоматизации бухгалтерского учета.

Значимых недостатков системы внутреннего контроля, в частности отсутствие средств контроля по значимым рискам существенного искажения бухгалтерской отчетности не установлено.

При проведении тестирования средств внутреннего контроля недобросовестные действия сотрудников и руководства Общества нами не выявлены.

Общий вывод аудитора о системе внутреннего контроля: уровень системы внутреннего контроля общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГринХаус» оценивается нами как высокий. При планировании и проведении аудиторских процедур аудитор принял решение опираться на существующую систему внутреннего контроля.

3.2. Учетная политика Общества.

Учетная политика Общества на 2022 год для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом № 1-У от 10.12.2016, Приказом Учетная политика Общества на 2022 год для целей налогового учета утверждена Приказом № 1-У от 25.08.2016, дополнения к учетной политике утверждены Приказом № 2-У от 30.12.2021.

В результате проведения аудита установлено, что учетная политика Общества соответствует требованиям законодательства.

3.3. Соблюдение нормативных актов.

Мы проверили соответствие ряда совершенных ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» финансово-хозяйственных операций применимому законодательству исключительно для того, чтобы получить достаточную степень уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений. Однако цель проведенного нами аудита бухгалтерской отчетности не состояла в том, чтобы выразить мнение о полном соответствии деятельности ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» законодательству, поэтому такое мнение мы не высказываем.

Информация о несоблюдении Обществом нормативных актов (как случайное, так и сознательное):

Таблица № 1.

Краткая суть вопроса	Описание замечания	Выводы аудитора
Риски административной ответственности за несвоевременное представление отпуска работникам	Не предоставляется своевременный ежегодный оплачиваемый отпуск работникам: на 31.12.22 количество неиспользованных дней отпуска работников составляет более 700 дней. Согласно ч. 4 ст. 124 ТК РФ запрещается непредоставление ежегодного оплачиваемого отпуска в течение двух лет подряд. По требованиям ч. 1 ст. 5.27 КоАП РФ штраф за непредоставление ежегодного оплачиваемого отпуска может составить для Общества от 30 тыс. руб. до 50 тыс. руб.	Следует принять во внимание рассмотренные риски административного характера. Кроме того, несвоевременное представление текущих отпусков приводит к увеличению размера оценочного обязательства в виде резерва расходов на оплату отпусков, что влияет на строку 1540 бухгалтерского баланса (см. таблицу № 2 – п. 2)

Вывод: В результате проведения аудита установлено, что в целом, требования нормативных актов Российской Федерации, в частности, Федерального закона от 07.08.2001г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов,

полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и Федерального закона от 25.12.2008г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» аудируемым лицом соблюдаются.

3.4. В ходе проведения аудита нами выявлены нарушения в следующих областях учета.

В данном пункте описаны искажения (как существенные, так и несущественные) с учетом неотректированных искажений за прошлый год, которые в совокупности с текущими искажениями могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность за 2022 год.

Таблица № 2.

Краткая суть вопроса	Описание, влияние на отчетность	Выводы Аудитора
Раздел «Оборотные активы»/ «Запасы», строка 1230 бухгалтерского баланса на 31.12.2022.	1). В состав строки 1230 «Запасы» включены банковские проценты, начисленные за 2022 год в рамках кредитного договора со Сбербанком РФ № 55/9055/0003/3/1/048/21 от 30.07.2021 на общую сумму 87 023 тыс. руб.	Искажение не исправлено.
Раздел «Проценты к уплате», строка 2330 Отчета о финансовых результатах (ОФР) за 2022 год.	Кредит был получен Обществом в целях приобретения земельного участка под будущей строительный проект, фактически же ООО «СЗ ГринХаус» было принято решение использовать кредит для финансирования дочернего Общества – ООО «СЗ Арт Хаус»: в 2021 году был выдан процентный заем указанному дочернему Обществу в сумме 800 000 тыс. руб.	По мнению аудитора данное обстоятельство оказывает существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, в частности, Отчета о финансовых результатах и Отчета об изменениях капитала за 2022 год,
Нарушен порядок учета процентных расходов по кредитам и займам полученным.	Таким образом, ООО «СЗ ГринХаус» осуществило финансовое вложение, доходы по которому в форме процентов отражены в составе прочих доходов в период 2021 – 2022 годы в общей сумме 47 688,8 тыс. руб., в т.ч. за 2022 год - 40 000 тыс. руб. (строка 2320 ОФР). Считаем, что с учетом всех обстоятельств процентные расходы по кредитному договору со Сбербанком РФ следовало признать в составе прочих расходов за отчетный период и отразить по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах:	И требует модификации аудиторского заключения за 2022 год.
	в соответствии с п.11 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 №33н) проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), являются прочими расходами. Прочие расходы подлежат зачислению непосредственно на счет прибылей и убытков организации, кроме случаев, когда законодательством или правилами бухгалтерского учета установлен	

иной порядок (п.15 ПБУ 10/99).

Аналогичный подход к учету процентов предусмотрен п. 6 и 7 ПБУ 15/08 «Учет расходов по кредитам и займам» (утвержден Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н).

ООО «СЗ ГринХаус», применяя свой подход к учету, исходило из того, что поскольку дочернее общество использовало заем на приобретение активов и общества являются связанными сторонами, то процентные расходы можно классифицировать как расходы застройщика на ведение основной деятельности.

По мнению аудитора такой подход к учету не является правомерным в силу того, что между двумя обществам заключен договор займа с условием его возврата не позднее 30.04.2024, общества осуществляют самостоятельную деятельность, «СЗ ГринХаус» начисляет и отражает процентные доходы от финансового вложения – займа, не планируется продажа приобретенного актива от одного общества к другому (доказательства таких намерений не представлены и на момент проведения аудита не подтверждены руководством), следовательно, ООО «СЗ ГринХаус» надлежало признать процентные расходы по кредитному договору в соответствии с требованиями ПБУ, т.е. в составе прочих расходов.

1). Рассмотренный факт несет риск искажения строк 1230 «Запасы» (завышение) и 1370 «Нераспределенная прибыль» (занижение) бухгалтерского баланса на 31.12.2022, строки 2330 «Проценты к уплате» и строки 2400 «Чистая прибыль» (завышение) отчета о финансовых результатах за 2022 год, а также риск искажения строк 3300 «Величина капитала на 31 декабря 2022», 3600 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2022 год.

С учетом суммы процентов, некорректно учтенных в составе текущих расходов (НЗП) в 2021 году – 16 178 тыс. руб., искажение сальдо по строке 1210 «Запасы» на 31.12.2022 составляет **103 201** тыс. руб., искажение строки 2330 в ОФР за 2022 год – **87 023** тыс. руб., строки 2350 ОФР за 2022 год – 16 178 тыс. руб.

	2). Кроме того, обращаем внимание, что процентные расходы по кредиту превышают доходность финансового вложения в форме займа за тот же период времени, что свидетельствует об убыточности этой сделки для ООО «СЗ ГринХаус», и по нашему мнению, должно быть отражено в отчетности.
Раздел «Краткосрочные обязательства»/ «Оценочные обязательства», строка 1540 бухгалтерского баланса на 31.12.2022. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020 год не отражены резервы по оплате отпусков.	В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества не сформировано оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков сотрудников. Расчетная сумма показателя резерва на оплату отпусков (нарастающим итогом с учетом прошлых периодов) на 31.12.2022 составляет – 1 512 тыс. руб., на 31.12.2021 - 926 тыс. руб.; на 31.12.2020 года соответственно – 723 тыс. руб. Неначисление резерва по расходам на отпуска приводит к искажению строк 1540 «Прочие внеоборотные активы» (занижение), 1370 «Нераспределенная прибыль» (завышение) бухгалтерского баланса и строки 2350 «Прочие расходы» и строки 2400 «Чистая прибыль» (завышение) отчета о финансовых результатах на общую сумму 722 тыс. руб. по итогам 2020 года, 926 тыс. руб. по итогам 2021 года, и соответственно 1 513 по итогам 2022 года. Согласно п. 3 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» требования о начислении оценочных обязательств может не применяться только организациями, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность. В соответствии с п. 5. ст. 6 Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность, не применяют организации, бухгалтерская отчетность которых подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	Искажение не исправлено. Данное обстоятельство в совокупности с предыдущим замечанием оказывает существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности (в частности, отчета о финансовых результатах) и приводит к модификации аудиторского заключения за 2022 год. По мнению аудитора, Обществу следует начислить резервы и ретроспективно пересмотреть показатели бухгалтерской отчетности за 2022 год и на 31.12.2021, 31.12.2020.

	Таким образом, Общество обязано применять ПБУ 8/2010 и начислять резерв по расходам на отпуска в полном объеме.
--	---

Недостаточно четко регламентированные законодательством в сфере методологии бухгалтерского учета на текущий момент вопросы, которые могут оказать влияние на показатели отчетности на 31.12.2022 и по которым аудитор высказывает свое профессиональное мнение:

Таблица № 3.

Краткая суть вопроса	Описание, влияние на отчетность	Выводы Аудитора
1). Раздел «Внеоборотные активы»/ «Прочие внеоборотные активы», строка 1190 бухгалтерского баланса, подстрока 11901 Порядок учета процентов по целевым кредитам и займам, полученным для целей строительства объекта с использованием эскроу-счетов.	Начисленные проценты по кредитам и займам, полученным для целей строительства объекта по договорам участия в долевом строительстве, включены в состав расходов строящегося объекта за 2022 год: - по кредитному договору со Сбербанком РФ от 08.11.2019 – 92 688 тыс. руб.; - по целевому договорам займов (№ НХГХ-12/2020 от 23.12.2020 и б/н от 29.11.2016) – 19 741 тыс. руб., всего 112 429 тыс. руб. (Справочно за 2021 год: по кредитному договору со Сбербанком РФ от 08.11.2019 включены в состав расходов строящегося объекта– 23 218 тыс. руб.; по целевому договору займа – 18 870 тыс. руб., всего 42 088 тыс. руб.).	Данное обстоятельство не приводит к модификации аудиторского заключения за 2022 год - с учетом методики учета застройщика, - мероприятий Общества по внесению дополнений в договоры участия в долевом строительстве.
	Рассмотренный факт несет риск искажения строк 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1230 «Запасы» (завышение), 1370 «Нераспределенная прибыль» (занижение) бухгалтерского баланса и строки 2330 «Проценты к уплате» и строки 2400 «Чистая прибыль» (завышение) отчета о финансовых результатах за 2022 год, а также строк 3300 и 3600 Отчета об изменениях капитала за 2022 год (ретроспективно и за 2021 год). Согласно п.п.10 п.1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ разрешается расходовать средства дольщиков на уплату процентов по целевым кредитам (займам), предназначенным исключительно для строительства данного объекта. а). При этом ст. 15.4 того же Закона указывает, что застройщики, работающие с эскроу-счетами (заключающие договоры долевого участия с использованием эскроу-счетов) нормы ст. 18 – 18.2 не применяют.	Вместе с тем, по завершению строительства и пересчете экономики средств дольщиков возможны споры с ФНС РФ по поводу сформированной стоимости объекта и целевому расходованию средств, аккумулированных на эскроу-счетах, в целях налогового учета.

	Таким образом, формально, можно сделать вывод о том, что п.п. 10 п.1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ об учете процентов в данном случае не применим. Возможно, законодатель, устанавливая такую норму, исходил из того, что контроль за целевым расходованием средств кредита/займа должен осуществлять кредитор/займодавец, принимая во внимание сметную и/или проектную документацию. В этом случае, во избежание спорных вопросов, расходы на проценты по кредитам/займам застройщику целесообразно учитывать в составе прочих расходов, по счету 91.2. б.1). Вместе с тем, допустимый вариант, по нашему мнению, в договоре долевого участия предусмотреть перечень расходов, которые застройщик может осуществлять при строительстве объекта, например, путем ссылки на пункты ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ. В этом случае, считаем, что расходы на проценты можно отнести в состав затрат по счету 08, т.к. ДУДС будет определен перечень расходов, относящихся к строительству обеими сторонами процесса. Обществом с 2022 года проводится такая работа в отношении участников долевого строительства, что дает основания полагать, что позиция в отношении учета расходов на проценты по кредитам и займам может быть обоснованной; б.2). Согласно рекомендации БМЦ Р-69/2016-КпР от 27.05.2016 «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции» допускается учитывать процентные расходы в составе незавершенного производства при длительном цикле его производства. Тот факт, что Обществом расходы на строительство учитываются как прочие внеоборотные активы, обусловлено последовательно применяемой учетной политикой ООО «СЗ ГринХаус» и сроком проекта строительства (2016 – 2023г.г.), что при этом не изменяет того обстоятельства, что объект строится как с целью его передачи по уже заключенным ДУДС, так и последующей продажи квартир и помещений по договорам купли-продажи. Значит к таким расходам может быть применен ФСБУ 5/19 «Запасы», которое определяет порядок формирования фактической себестоимости (п.п. ж) п. 3, п. 11 ФСБУ 5/19). Таким образом, учитывая мероприятия застройщика по согласованию с дольщиками порядка расходования денежных средств по ДУДС (подлежащих
--	--

	передаче застройщику с эскроу-счетов после передачи объекта), а также методологические подходы, считаем возможным допустить учет процентных расходов, связанных с кредитами и займами, полученными для строительства, в составе расходов на стройку.	
--	--	--

Выводы аудитора:

По мнению Аудитора, бухгалтерская отчетность требует внесения в нее исправлений (см. таблица № 2), рассмотренные показатели оказывают существенное влияние на финансовый результат Общества.

По остальным разделам бухгалтерского учета (не приведенным в таблице № 2), в частности: - учет финансовых вложений, учет денежных средств и движение денежных средств, учет дебиторской и кредиторской задолженности, учет расчетов по налогу на прибыль и пр., не выявлены искажения, о которых аудитору необходимо было бы сообщить руководству в данной письменной информации.

4. Проверка полноты и правильности формирования показателей бухгалтерской отчетности.

По данному разделу исследованы следующие направления:

- Состав и содержание бухгалтерской отчетности за проверяемый период;
- Взаимоувязка показателей различных форм отчетности;
- Правильность формирования сравнительных показателей бухгалтерской отчетности;
- Порядок включения в бухгалтерскую отчетность показателей деятельности всех подразделений Общества;
- Порядок оформления бухгалтерской отчетности.
- Раскрытие информации.

При проведении аудиторской проверки было установлено, что бухгалтерская отчетность в целом подтверждена данными проведенной инвентаризации имущества и обязательств по состоянию на отчетную дату, соответствует данным бухгалтерских регистров и составлена с учетом требований нормативных документов по бухгалтерскому учету в Российской Федерации.

4.1. События после отчетной даты.

При проведении аудита мы определили, оценили и проверили существенные обстоятельства и события, которые подлежат отражению в бухгалтерской отчетности Общества, вплоть до даты подписания аудиторского заключения.

За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

Условные обязательства или активы в связи с предстоящей реструктуризацией; с выявлением убыточности заключенного договора (если предусмотрены существенные штрафные санкции за его расторжение); с допущенными нарушениями законодательства, влекущими наложение штрафов; с участием организации в судебном разбирательстве (если есть вероятность проигрыша и можно обоснованно оценить сумму платежа), и другие обязательства или активы вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, наступление которых нельзя избежать, на 31.12.2022 г. в Обществе отсутствуют.

ООО «ОКГ Аудит» не несет ответственности за события, произошедшие после даты подписания аудиторского заключения.

4.2. Соблюдение принципа непрерывности деятельности.

В период за 2022 год отсутствуют существенные финансовые признаки, на основании которых может возникнуть сомнение в применимости допущения непрерывности деятельности, а также отсутствуют другие факторы, которые обуславливают значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно.

Аудитором исследован тот факт, что чистые активы Общества могут иметь отрицательную величину, если внести исправления в бухгалтерскую отчетность в части учета и отражения процентов по кредиту Сбербанка РФ в рамках договора № 55/9055/0003/3/1/048/21 от 30.07.2021. Вместе с тем, а). вероятные отрицательные чистые активы не являются фактором для прекращения деятельности общества, которое обладает запасом устойчивости и возможностью кредитования; б). во втором квартале 2023 года Общество планирует ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, т.е. передать построенные объекты инвесторам по договорам участия в долевом строительстве, что

позволит ему получить (оценочно) до 600 млн. руб. в качестве финансового результата (сумма по заключенным ДУДС минус расходы на строительство минус расходы на содержание застройщика), что приведет к увеличению стоимости чистых активов до приемлемого значения.

Таким образом, на основании профессионального суждения аудитором сделан вывод:

непрерывность деятельности Общества в обозримом будущем (в течение как минимум 12 месяцев после 31.12.2022) аудитором под сомнение не ставится.

4.3. Операции со связанными сторонами.

Основные задачи аудита операций со связанными сторонами состояли в следующем:

- выявление связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус»;
- проверка полноты раскрытия информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности;
- выявление и раскрытие существенного влияния операций между ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» и связанной стороной на бухгалтерскую отчетность ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус»;
- подтверждение достоверности раскрытия информации в бухгалтерской отчетности организации.

Изучив и проанализировав отраженные операции ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» со связанными сторонами, которые могут существенно повлиять на достоверность бухгалтерской отчетности, мы убедились, что:

- операции со связанными сторонами, имеющие существенное влияние на достоверность бухгалтерской отчетности, санкционированы и отражены в бухгалтерском учете и отчетности надлежащим образом;
- по результатам аудита выявлены и проанализированы неотраженные операции со связанными сторонами, которые могут иметь существенное значение с точки зрения достоверности бухгалтерской отчетности экономического субъекта.

Таким образом, результаты проведенных аудиторских процедур позволяют нам сделать вывод о надлежащем раскрытии информации о связанных сторонах в бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» за 2022 год.

5. Выводы

Нами был проведен аудит бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности Российской Федерации, с целью выражения мнения о достоверности такой отчетности.

По мнению Аудитора, бухгалтерская отчетность требует внесения в нее исправлений (см. таблица № 2). Рассмотренные искажения оказывают существенное влияние на финансовый результат по отчетности за 2022 год (включая бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и отчет о движении капитала).

По результатам аудита предполагается выдача аудиторского заключения по бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год, содержащего модифицированное мнение аудитора.

Руководитель аудита,

Аудитор _____ /Руденко Е.А./

Генеральный директор ООО «ОКГ Аудит» _____ /Дубинянская Е.Н./

Дата: 27.03.2023



Письменная информация получена:

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «ГринХаус» _____ /Игнатов А.С. /

