

**ООО ГК  
"ДВАЦ"**



**FEAS**

ГРУППА КОМПАНИЙ  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ  
АУДИТОРСКИЙ ЦЕНТР

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной  
ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Вива»**

**за 2023 год**

ВЛАДИВОСТОК, 2024 г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вива»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вива» (ООО Специализированный застройщик «Вива»), ОГРН 1022500704115, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2023 года;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2023 года;
  - отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2023 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вива» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

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 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.

### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на пояснение аудируемого лица к годовой бухгалтерской отчетности, в котором описаны факторы неопределенности в отношении продолжения ООО Специализированный застройщик «Вива» деятельности в условиях связанных с геополитическими событиями после 24.02.2022г. Как отмечается в пояснении аудируемого лица к годовой бухгалтерской отчетности, в сложившихся условиях руководство ООО Специализированный застройщик «Вива» считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство ООО Специализированный застройщик «Вива» оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая



может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление ООО Специализированный застройщик «Вива» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

#### **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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление ООО Специализированный застройщик «Вива», 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.

Швец Зинаида Семёновна  
Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206030466)



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
Группа Компаний «Дальневосточный аудиторский центр»,  
ОГРН 1022502126767  
690106, Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 10,  
ОРНЗ 11206007684

«05» апреля 2024 года



**Подтверждение даты отправки**

**АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ**

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **09.04.2024** в **08.21.25** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

**ON\_DOCNPNO\_2508\_2508\_2508055910250801001\_20240409\_27d22b2e-1713-4774-908e-61311680d173**

**0280\_2508055910250801001\_2508\_ad4b1ebe-8c76-4b84-ab7c-acbae31e8044\_20240409\_77d67b32-3d4f-4082-b92c-b73e9c3d22de**

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ВИВА", 2508055910-250801001**

Информация о документе:

**Документ, необходимый для обеспечения электронного документооборота в отношениях,  
регулируемых законодательством о налогах и сборах**

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ВИВА", 2508055910/250801001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**1ВМ-1ВМ-2508055910-250801001**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**2508, Межрайонная ИФНС России № 16 по Приморскому краю**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**2508**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Извещение о получении электронного документа

9965

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

9965

(электронный адрес (идентификатор абонента))

подтверждает, что 09.04.2024 в 08.21.49 был получен документ в файле (файлах)

ON\_DOCNPNO\_2508\_2508\_2508055910250801001\_20240409\_27d22b2e-1713-4774-908e-61311680d173

0280\_2508055910250801001\_2508\_ad4b1ebe-8c76-4b84-ab7c-acbae31e8044\_20240409\_77d67b32-3d4f-4082-b92c-b73e9c3d22de

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО "ВИВА", 2508055910/250801001

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

1BM-1BM-2508055910-250801001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

2508

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

2508

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Квитанция о приеме

Получатель документа:

Межрайонная ИФНС России № 16 по Приморскому краю, 2508

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),  
наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что принял 09.04.2024

Документ (документы) в электронном виде

Опись документов, представленных в НО в  
электронном виде  
(вид документа)

наименование файла(файлов)

PD ONDOCNPNO 2508055910250801001 2508055910250801001 IBM 20240409 7a6417ed-17c0-422f-9438-116427db0ea6  
ON DOCNPNO 2508 2508 2508055910250801001 20240409 27d22b2e-1713-4774-908e-61311680d173  
0280 2508055910250801001 2508 ad4b1ebe-8c76-4b84-ab7c-acbae31e8044 20240409 77d67b32-3d4f-4082-b92c-b73e9c3d22de  
RELAY INFO GNIVC

направленный 09.04.2024 в 08.21.25

Отправитель документа:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИВА",  
2508055910/250801001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),  
наименование и код налогового органа)

через

(наименование и код налогового органа)

по

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИВА",  
2508055910/250801001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии)

который поступил 09.04.2024

Регистрационный N

00000000002133637755

Руководитель организации  
(индивидуальный предприниматель,  
физическое лицо, уполномоченный  
представитель, должностное лицо  
налогового органа)

Подпись

Руденко Сергей Николаевич

Ф.И.О.