

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик "Кемеровогражданстрой-Бульвар"

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемеровогражданстрой-Бульвар» (далее «Организация») состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемеровогражданстрой-Бульвар» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта 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.

### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание пользователей отчетности на информацию, представленную в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год:

согласно пункту 4 пояснений, Организация осуществляет строительство объектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», источником финансирования является проектное финансирование в банке; в

пункте 15 пояснений представлена информация о событиях, возникших после отчетной даты - о заключении Организацией 09.02.2022г. договора невозобновляемой кредитной линии для осуществления финансирования строительства многоквартирного жилого дома; в указанном пункте пояснений руководством Организации заявлено, что с учетом принятия решения Центральным Банком России от 28.02.2022 года о повышении ключевой ставки, при использовании кредитной линии Организация будет подвержена риску изменения процентных ставок, а также указано, что на данный момент Организацией не могут быть в полной мере оценены последствия изменения процентных ставок и с большей долей вероятности данный риск оценивается как высокий;

в пункте 15 пояснений представлена информация о событиях, возникших после отчетной даты, а именно, подписании Президентом РФ 22.02.2022 года Федеральных законов «О ратификации Договора о дружбе, сотрудничестве и взаимной помощи между РФ и Луганской Народной Республикой» и «О ратификации Договора о дружбе, сотрудничестве и взаимной помощи между РФ и Донецкой Народной Республикой», проведение специальной военной операции на территории Украины, принятии решения Центральным Банком России 28.02.2022 года о повышении ключевой ставки; риски в отношении данных обстоятельств раскрыты в разделе 20 пояснений, в котором руководством Организации заявлено о невозможности в должной мере спрогнозировать и оценить все возможные будущие последствия сложившейся экономической ситуации, указано, что ожидания и оценки руководства Организации могут отличаться от фактических результатов (пункты 20.1, 20.3, 20.5 пояснений);

согласно пункту 20.6 пояснений, Организация не может оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России; по заявлению руководства ООО СЗ «КГС-Бульвар» пандемия коронавирусной инфекции в 2021 году существенно не повлияла на финансово-хозяйственную деятельность Организации.

Мы не модифицируем наше мнение в связи с указанными обстоятельствами.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство Организации 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 руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.



## 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 выполняем следующее:

- 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;
- 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 Организации;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Татьяна Борисовна Куприянова  
Генеральный директор ООО «Аудит-Оптим-К» (ОРНЗ 21706019998)



Наталья Валерьевна Береговая  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение (ОРНЗ 21706019223)

Дата аудиторского заключения

15 марта 2022 года

**Независимый аудитор**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Оптим-К» (ООО «Аудит-Оптим-К»)

Государственный регистрационный номер: 1024200696376

Местонахождение: 650066, Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, г. Кемерово, пр. Октябрьский, д. 2Б, помещение 704

ООО «Аудит-Оптим-К» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

ООО «Аудит-Оптим-К» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером 11606064210

**Аудируемое лицо**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемеровогражданстрой-Бульвар» (ООО СЗ «КГС-Бульвар»)

Государственный регистрационный номер: 1214200000431

Местонахождение: 650070, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Тухачевского, д.36А помещ.8.