

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Саб-Урбан», (ОГРН 1175024019642, адрес местонахождения 143442, Московская обл., Красногорский район, д. Сабурово, ул. Парковая, д. 4, пом. 376) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Саб-Урбан» по состоянию на 31 декабря 2017 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Как указано в пункте 20 «Существенные события после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год, в 2017 году и в начале 2018 года Обществом были опубликованы измененные проектные декларации по ряду объектов строительства по договорам долевого участия (строительство многоквартирных домов в рамках закона № 214-ФЗ), в которых существенно изменены сроки окончания строительства объектов.

Согласно пункту 21 «Непрерывность деятельности» на момент составления отчетности в производстве Арбитражного суда Московской области находятся два дела о банкротстве ООО «Саб-Урбан», заявления о банкротстве застройщика поданы физическими лицами. Судебное заседание по делу № А41-9092/18 назначено на 29 марта 2018 года. В рамках дела № А41-88538/17 судебное разбирательство было отложено на 06 июня 2018 года. На момент выдачи настоящего аудиторского заключения разбирательства не состоялись, так как были отложены судом.

Аудиторы констатируют наличие большого количества текущих исковых требований к застройщику, а также более 100 исполнительных производств – по имеющейся информации сумма признанных судом исковых требований, подлежащих взысканию, по состоянию на 31.12.2017 г. составляет не менее 141 106 тыс. руб., на сопоставимую сумму выпущены исполнительные листы и заблокированы денежные средства на расчетных счетах

Общества. В результате есть все основания полагать, что заявление о признании ООО «Саб-Урбан» банкротом может быть удовлетворено и в ближайшее время в отношении застройщика будет введена процедура банкротства.

Аудиторы обращают внимание на указанную в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала информацию о том, что по состоянию на 31 декабря 2015 года, 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2017 года чистые активы ООО «Саб-Урбан» имеют отрицательное значение и составляют (1 281 728) тыс.руб., (1 631 331) тыс. руб. и (1 847 254) тыс.руб. соответственно. Прослеживается устойчивая тенденция за ряд лет по снижению показателя чистых активов.

Данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Пояснениях, указывают на наличие существенной неопределенности, которая вызывает существенные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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 полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Независимость

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на то, что Акционерное общество «Саб-Урбан» (ИНН 7718643875) является правопродшественником и 13 июня 2017 года прекратило существование путём реорганизации в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Саб-Урбан» (ИНН 5024176549).

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство 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 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.

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 бухгалтерских оценок 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 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.

Генеральный директор
ООО «Юнивеж»

21 мая 2018 г.

Москва, Российская Федерация



/Н.В. Кобзева/

квалификационный аттестат аудитора № К 020644

Информация об аудируемом лице

Наименование: ООО «Саб-Урбан»
(Общество с ограниченной
ответственностью «Саб-Урбан»)

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1175024019642

Местонахождение: 143442, Московская обл.,
Красногорский район, д. Сабурово, ул.
Парковая, д. 4, пом. 376

Информация о независимом аудиторе

Наименование: ООО «Юнивеж» (Общество с
ограниченной ответственностью «Юнивеж»)

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1117746909532

Местонахождение: 117218, Россия, г. Москва,
ул. Б. Черемушкинская, д. 26, корп.3, оф. 222

Саморегулируемая организация: член СРО
аудиторов «Российский союз аудиторов»

**Регистрационный номер в реестре
саморегулируемых организаций аудиторов
(ОРНЗ):** 11203002033