



Аудиторское заключение

**по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
ОАО «Гродножилстрой»
по состоянию на 31 декабря 2021 года и за год,
закончившийся на указанную дату**

ОАО «ГРОДНОЖИЛСТРОЙ»

ГОДОВАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31
ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ НА УКАЗАННУЮ ДАТУ

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Бухгалтерский баланс	10
Отчет о прибылях и убытках	12
Отчет об изменении собственного капитала	14
Отчет о движении денежных средств	16
Примечания к бухгалтерской отчетности	18



Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Акционерам Открытого акционерного общества «Гродножилстрой»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Открытого акционерного общества «Гродножилстрой» (далее – «Предприятие» или «аудируемое лицо») (место нахождения: 230001, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Суворова, 135, дата государственной регистрации: 29 декабря 2000 года, регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: 500013575), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о прибылях и убытках, отчета об изменении собственного капитала, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, примечаний к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности (на страницах с 18 по 37 и с 47 по 52), предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Беларусь, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности предприятиями.

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельства, изложенного в первом параграфе раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, а также возможного влияния обстоятельства, изложенного во втором параграфе раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность на страницах с 10 по 37 и с 47 по 52 отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и изменение его финансового положения, в том числе движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности предприятиями.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Предприятие при распределении счета 16 «Отклонения в стоимости материалов» из-за особенностей программного обеспечения использует метод, который не соответствует требованиям Инструкции по бухгалтерскому учету запасов, утвержденной Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12.11.2010 № 133. Если бы распределение счета 16 «Отклонения в стоимости материалов» осуществлялось в соответствии с вышеуказанной инструкцией, это привело бы к уменьшению строки 211 «Материалы» бухгалтерского баланса на 4 461 тыс. рублей и на 2 171 тыс. рублей, уменьшению строки 460 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 3 658 тыс. рублей и 1 780 тыс. рублей, увеличению строки 250 «Краткосрочная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса на 572 тыс. рублей и 391 тыс. рублей на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года соответственно, уменьшению строки 633 «Краткосрочная кредиторская задолженность по налогам и сборам» бухгалтерского баланса на 231 тыс. рублей на 31 декабря 2021 года, а также к увеличению строки 020 «Себестоимость реализованной продукции, товаров, работ, услуг» отчета о прибылях и убытках на 2 290 тыс. рублей,

уменьшению строки 160 «Налог на прибыль» отчета о прибылях и убытках на 412 тыс. рублей, уменьшению строк 210 «Чистая прибыль (убыток)» и 240 «Совокупная прибыль (убыток)» отчета о прибылях и убытках на 1 878 тыс. рублей за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Мы были назначены аудиторами Предприятия 28 сентября 2021 года, вследствие чего не наблюдали за проведением инвентаризации запасов по состоянию на начало отчетного периода. Мы не имели возможности получить необходимые подтверждения в отношении количества запасов по состоянию на 31 декабря 2020 года с помощью альтернативных аудиторских процедур. Поскольку входящий баланс запасов используется для расчета показателей финансовых результатов и денежных потоков, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки в отношении прибыли за год, отраженной в отчете о прибылях и убытках, и чистых денежных потоков от текущей деятельности, отраженных в отчете о движении денежных средств.

Мы провели аудит в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года №56-З «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) и национальных правил аудиторской деятельности. Наши обязанности в соответствии с этими требованиями описаны далее в разделе «Обязанности аудиторской организации по проведению аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Нами соблюдались принцип независимости по отношению к Предприятию согласно требованиям законодательства и принципы профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения аудиторского мнения с оговоркой.

Ключевые вопросы аудита отчетности

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего аудиторского мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В дополнение к обстоятельствам, изложенным в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили изложенные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Признание выручки от реализации строительно-монтажных работ

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Одним из существенных видов выручки Предприятия является выручка от строительно-монтажных работ, которая признается по подписанию соответствующих актов заказчиками. Сумма выручки от строительно-монтажных работ за 2021 год составила 164 159 тысяч рублей. Данный вопрос является ключевым вопросом аудита, потому что: - из-за характера работ, порядка оформления первичных учетных	Мы выполнили следующие процедуры для оценки влияния отражения выручки от реализации строительно-монтажных работ в месяцах, отличных от месяцев признания соответствующих расходов: - провели оценку разработки и внедрения внутренних контролей в отношении определения и отражения в учете выручки по строительно-монтажным работам; - аналитически сопоставили расходы и доходы в разрезе объектов

документов, а также требований законодательства существует вероятность признания этой части выручки не в том отчетном периоде, к которому она относится; - учет этой выручки не в том отчетном периоде, к которому она относится, может привести к существенному несоответствию признания доходов и соответствующих им расходов во времени, а также налоговым отклонениям.	строительства с целью выявления и последующего анализа объектов строительства, по которым имеются случаи отражения выручки без соответствующей ей себестоимости или наоборот и рассчитали потенциальный эффект от признания выручки не в том периоде, к которому она относится; - выборочно проверили элементы выручки от реализации строительно-монтажных работ, отраженные в бухгалтерском учете около отчетной даты, с первичными учетными документами с целью анализа, что выручка от строительно-монтажных работы была отнесена к правильному периоду.
--	---

Оценка влияния событий, произошедших в отчетном периоде и после отчетной даты, на годовую индивидуальную бухгалтерскую отчетность и будущую деятельность Предприятия и его финансовое состояние

См. примечание «События после отчетной даты и факторы, влияющие на будущую деятельность Общества» к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
В отчетном периоде и после его окончания наблюдался ряд событий, способных оказать негативное влияние на финансовое состояние Предприятия. В частности: - снижение спроса на коммерческие помещения и квартиры вследствие снижения платежеспособности населения и юридических лиц, являющегося последствием пандемии COVID-19, политического кризиса; - рост себестоимости строительства в связи со значительным увеличением цен на строительные материалы и ростом фонда заработной платы; - прекращение государственной регистрации выпусков жилищных облигаций с 07 ноября 2021, которые являлись основным источником финансирования	Мы выполнили следующие процедуры для оценки влияния событий, произошедших в отчетном периоде и после отчетной даты, на годовую индивидуальную бухгалтерскую отчетность Предприятия: - запросили у руководства оценку влияния событий после отчетной даты на деятельность Предприятия, планы руководства в отношении данных событий, включая оценку потенциального нарушения цепочек поставок, и провели анализ этой оценки и планов; - проанализировали показатели ликвидности и платежеспособности на отчетную дату в сравнении с началом года и с нормативами; - сопоставили входящие денежные потоки от реализации процентных облигаций с входящими денежными потоками от реализации жилищных облигаций за период, равный периоду с

строительства объектов недвижимости для последующей продажи; - законодательное ограничение размер прибыли застройщиков при строительстве жилых помещений с привлечением денежных средств физлиц. Также стоит отметить, что в феврале 2022 года, после признания Российской Федерацией самопровозглашенных Донецкой и Луганской республик и начала специальной военной операции в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции в отношении в том числе и белорусских юридических и физических лиц. Более того, существует повышенный риск введения еще больших санкций. Это может оказать существенное негативное влияние на белорусскую экономику. Эти события привели к снижению курса белорусского рубля, повышению волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в белорусской бизнес-среде. Данный вопрос является ключевым вопросом аудита, потому что указанные события могут оказать существенное влияние на будущую деятельность Предприятия и его финансовое состояние.	первой продажи процентной облигации до отчетной даты с целью анализа, что у Предприятия имеются источники финансирования деятельности в условиях прекращения государственной регистрации выпусков жилищных облигаций; - проанализировали сумму денежных средств, хранящихся в банках, попавших под санкции США и (или) Европейского Союза; - изучили действующие кредитные договоры и последствия нарушения ковенант по ним; - изучили кредитные договоры, заключенные после отчетной даты; - получили и проанализировали примечания к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности на предмет полноты и достоверности раскрытия в них информации о факторах, влияющих на будущую деятельность предприятия, событиях после отчетной даты и эффекта этих событий на деятельность Предприятия.
--	---

Прочие вопросы – другая аудиторская организация

Аудит годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 года и за год, закончившийся на указанную дату, был проведен другой аудиторской организацией, чье заключение от 19 марта 2021 года содержало немодифицированное аудиторское мнение о той отчетности.

Прочие вопросы – прочая информация

Представленная на страницах с 38 по 46 прочая дополнительная информация (далее – «прочая информация») об основных направлениях и показателях деятельности ОАО «Гродножилстрой», характеристике текущей деятельности, характеристике инвестиционной деятельности, характеристике финансовой деятельности, анализе платежеспособности и финансового состояния ОАО «Гродножилстрой», выполнением

показателей бизнес-плана за 2021 год, видах текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой» не является частью обязательной информации, требуемой к раскрытию в примечаниях к годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности, предусмотренной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2016 года №104 (с последующими дополнениями и изменениями) "Об утверждении Национального стандарта бухгалтерского учета и отчетности "Индивидуальная бухгалтерская отчетность". Аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представлена на страницах с 38 по 46 и включает информацию об основных направлениях и показателях деятельности ОАО «Гродножилстрой», характеристике текущей деятельности, характеристике инвестиционной деятельности, характеристике финансовой деятельности, анализе платежеспособности и финансового состояния ОАО «Гродножилстрой», выполнении показателей бизнес-плана за 2021 год, видах текущей деятельности ОАО «Гродножилстрой».

Наше мнение о годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой индивидуальной бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем аудиторском заключении.

Обязанности аудируемого лица по подготовке годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности в соответствии с законодательством Республики Беларусь и организацию системы внутреннего контроля Предприятия, необходимой для подготовки годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений, допущенных вследствие ошибок и (или) недобросовестных действий.

При подготовке годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Предприятия 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 Предприятие, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, наделенные руководящими полномочиями, несут ответственность за осуществление надзора за процессом подготовки годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности Предприятия.

Обязанности аудиторской организации по проведению аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше аудиторское мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года №56-3 «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) и национальных правил аудиторской деятельности, 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 индивидуальной бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года №56-3 «Об аудиторской деятельности» (с последующими изменениями и дополнениями) и национальных правил аудиторской деятельности, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой индивидуальной 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 аудиторского 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 аудиторского мнения об эффективности системы внутреннего контроля Предприятия;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Предприятия 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 индивидуальной бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше аудиторское мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Предприятие утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая индивидуальная бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



ОАО «Гродножилстрой»

Аудиторское заключение по годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности
Страница 7

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, наделенными руководящими полномочиями, 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 выявили в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, наделенным руководящими полномочиями, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторской организации, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, наделенных руководящими полномочиями, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой индивидуальной бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем аудиторском заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Василий Павленко

Руководитель задания

Ольга Зыкова

Руководитель аудиторской группы

22 марта 2022 года

Сведения об аудиторской организации:

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

ООО «КПМГ» является членом Аудиторской палаты - единого органа самоуправления аудиторских организаций и аудиторов - индивидуальных предпринимателей в Республике Беларусь.

Место нахождения:

220012, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Платонова, д. 49, помещение 26-7.

Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации выдано Минским горисполкомом на основании решения от 10.02.2011; регистрационный номер в ЕГР юридических лиц и индивидуальных предпринимателей №191434140.

Аудиторское заключение получено: 22 марта 2022 года

Олег Иванович Ушкевич, генеральный (подпись)
директор