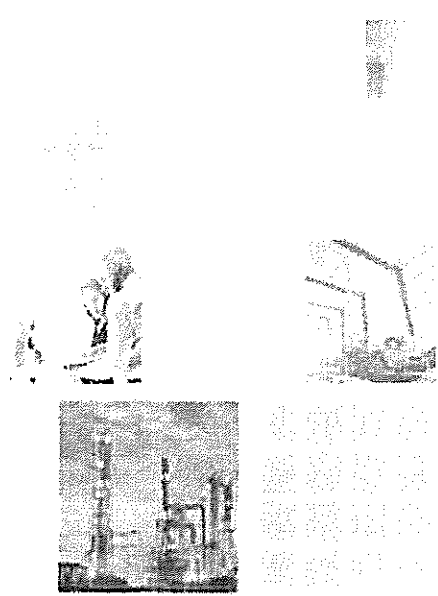
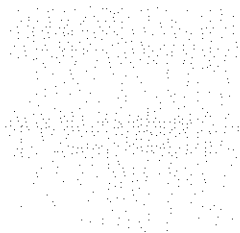
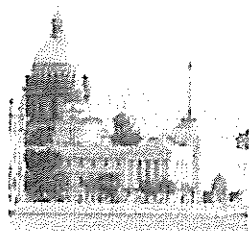


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
ЗАО «Рубин»  
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года**

№57/20722

От 19.03.2019



## Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «Рубин»

### Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, ЗАО «Рубин» (далее – «Организация», ОГРН – 1027810270388, место нахождения – Российская Федерация РФ, 191119, Санкт – Петербург, ул. Марата 86А). Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации за год, закончившийся 31 декабря 2018 года (далее – «бухгалтерская отчетность»), состоит из:

- бухгалтерского баланса на 31 декабря 2018 года;
- отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату;
- отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату;
- отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- пояснений к бухгалтерскому балансу на указанную дату и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату (далее – «Пояснения»), включая краткий обзор основных положений учетной политики (п. 2 Пояснений).

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты ее деятельности и движение ее денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения с оговоркой

1. Из-за отсутствия проверки на обесценения финансовых вложений не представляется возможным подтвердить следующие показатели бухгалтерской отчетности:

- финансовые вложения (стр.1240 бухгалтерского баланса) и нераспределенную прибыль (непокрытый убыток) (стр.1370 бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2018 в пределах 6 928 тыс. руб. (вероятность завышения);
- прочие расходы (стр. 2350 отчета о финансовых результатах, вероятность занижения и прибыль (убыток) до налогообложения (стр.2300 отчета о финансовых результатах, вероятность завышения) за 2018 год в пределах 6 928 тыс. руб.

2. В 2017 и 2018 годах Организация капитализировала расходы в размере 14 663 тыс. руб. и 35 128 тыс. руб., соответственно. В 2018 году указанные расходы включены в стоимость основного средства «Здание ТРК «Планета Нептун». По факту часть затрат представляет собой:

- стоимость новых основных средств, срок полезного использования которых значительно меньше срока полезного использования здания;
- стоимость работ по текущему и капитальному ремонту.

Из-за отсутствия соответствующей аналитики нельзя оценить величину возможных искажений, в результате не представляется возможным подтвердить следующие показатели бухгалтерской отчетности:

- основные средства (стр.1150 бухгалтерского баланса) и нераспределенную прибыль (непокрытый убыток) (стр.1370 бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2017 в пределах 14 663 тыс. руб. и по состоянию на 31.12.2018 в пределах 49 791 тыс. руб. (14 663 + 35 128, вероятность завышения);
- себестоимость продаж (стр. 2120 отчета о финансовых результатах, вероятность занижения) и прибыль (убыток) до налогообложения (стр.2300 отчета о финансовых результатах, вероятность завышения) за 2017 год в пределах 14 663 тыс. руб., за 2018 год в пределах 35 128 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – «МСА»). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 с оговоркой.

#### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 28.02.2018.

#### **Ответственность руководителя Организации и лиц, отвечающих за ее корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность**

Руководитель Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководитель Организации считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской отчетности руководитель Организации несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление бухгалтерской отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководитель 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 Организацией, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности Организации.

### Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 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 Организации;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководителем Организации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководителем 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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 Организацией, 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.

Директор по аудиту ООО «АФК-Аудит» (направление  
коммерческий бизнес), действующий от имени  
Генерального директора ООО «АФК-Аудит»: по  
доверенности от 21.03.2018 №ДА/2018-15646

(квалификационный аттестат аудитора №04-000028 от 28.11.2011  
без ограничения срока действия, ОРНЗ в реестре аудиторов и  
аудиторских организаций СРО ААС – 21706022046)

Аудиторская организация:

ООО «АФК-Аудит», ОГРН 1027801551106, Российская  
Федерация, 195027, город Санкт-Петербург, улица  
Магнитогорская, дом 11, литер Б, помещение 6-Н, член  
СРО ААС, ОРНЗ 11606075875

19 марта 2019 года

И.А. Изъюров

