

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

**о годовой бухгалтерской (финансовой)
отчётности
за 2025 год**

**Акционерного общества
«Специализированный регистратор
«КОМПАС»**



АУДИТОР

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЭК-Аудит»
Место нахождения: 127434, г. Москва, ул. Прянишникова, 5А, к.65
Государственный регистрационный номер: 1037739091895
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация
«Содружество» ОРНЗ 12006010866
Член партнерской аудиторско-консалтинговой сети «РУКОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам

Акционерного общества «Специализированный регистратор «КОМПАС»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный регистратор «КОМПАС» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса организации по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах организации за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета о движении денежных средств организации за 2025 год, отчета об изменениях капитала организации за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе Финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Общества отражены выданные займы, балансовая стоимость которых составила 104 967 тыс. руб. В данную сумму включена задолженность по ряду крупных заемщиков в размере 125 839 тыс. руб. по займам, выданным на развитие бизнеса, по которым Общество создало резерв под ожидаемые кредитные убытки (далее – ОКУ) в размере 30% от стоимости займов с учетом начисленных процентов, в результате чего их балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 88 087 тыс. руб. Однако при формировании данного резерва на 31.12.2025г. Общество не в полной мере оценило вероятность возникновения кредитного убытка: учитывая систематические пролонгации и отсутствие платежей по основному долгу и процентам, данные активы имеют признаки дефолта. В нарушение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Общество не создало резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 100%.

Если бы указанный резерв был создан, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год была бы скорректирована следующим образом:

- показатель «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости» уменьшились бы на 88 087 тыс. руб.;
- показатель «Отложенные налоговые активы» увеличился бы на 22 022 тыс. руб.;
- показатель «Прибыль / убыток после налогообложения» уменьшился бы на 66 065 тыс. руб.;
- величина Капитала Общества на 31 декабря 2025 года была бы ниже на 66 065 тыс. руб. и составила бы 242 107 тыс. руб..

Вышеуказанные искажения признаны нами существенными для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Тем не менее, учитывая значительный объем нераспределенной прибыли на 31.12.2025 год (128 202 тыс. руб.) и выполнение Обществом требований к величине собственных средств с учетом эффекта от вышеуказанных корректировок мы полагаем, что данные нарушения не носят всеобъемлющего характера.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили указанные ниже вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Ключевой вопрос аудита

Характер выполненных процедур в отношении ключевого вопроса аудита

Оценка справедливой стоимости основных средств

Согласно учетной политике Общества недвижимое имущество оценивается по справедливой стоимости.

Мы считаем данный вопрос ключевым для нашего аудита в связи с существенностью данной статьи, а также тем, что оценка справедливой стоимости недвижимого имущества в составе основных средств производится с использованием субъективных суждений и допущений в отношении ненаблюдаемых исходных данных, что является областью повышенного риска вследствие индивидуальных особенностей объектов, их расположений.

Информация об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества представлена в Примечании 10 «Основные средства» к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мы получили понимание процессов и контрольных процедур в отношении оценки объектов недвижимости независимым оценщиком и изучили процедуры утверждения результатов оценки руководством.

Мы убедились в компетентности и объективности независимого оценщика, привлеченного Обществом.

Мы проверили с помощью экспертов по оценке объектов недвижимости на выборочной основе в отношении объектов недвижимости методы и модели оценки, а также существенные допущения, использованные для оценки, на предмет их обоснованности и соответствия стандартам оценки.

Мы также проанализировали корректность раскрытия Обществом информации об оценке объектов недвижимости.

Ответственность руководства и членов совета директоров за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

