

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ», (ОГРН № 1067746554886, 115054, г Москва, ул. Валовая, д. 26) далее по тексту – «Общество»), 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, отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, а также отдельных положений учетной политики, включая краткий обзор основных положений учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ», по состоянию на 31 декабря 2021 года, результаты его финансово-хозяйственной 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 (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**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.

### **Прочие сведения**

Аудиторская проверка Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, не проводилась.

Сопоставимые показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества были нами проаудированы. Мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

### **Прочая информация**

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление прочей информации, которая включает годовой отчет Общества за 2021 год. Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации. По сведениям Общества, данная информация будет нам предоставлена после даты настоящего Аудиторского заключения.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или данными, полученными нами в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

### **Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление (ЛОКУ), за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 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.

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

### **Ответственность Аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Общества;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 (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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

**Руководитель аудиторской организации  
(ОРНЗ 22006035167,  
квалификационный аттестат аудитора № К020644)**



**Н.В. Кобзева**

**Руководитель задания по аудиту, по результатам  
которого составлено настоящее аудиторское  
заключение независимого аудитора  
(ОРНЗ 22006129083,**

**квалификационный аттестат аудитора № 03-000315)**

**Г.Н. Лоцинина**

**31 марта 2022 г.**

**Москва, Российская Федерация**



**Информация об аудируемом лице**

**Наименование:** ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»  
(Общество с ограниченной  
ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»)

**Сведения о государственной  
регистрации:** ОГРН № 1067746554886

**Место нахождения:** 115054, г Москва, ул.  
Валовая, д. 26

**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  
саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»

**Регистрационный номер в реестре  
саморегулируемых организаций  
аудиторов (ОРНЗ):** 12006043503

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <b>ООО "Специализированный застройщик "ВКС Инвест"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>95141720</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>7704597763</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Совместная частная и иностранная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>34</b>	
Местонахождение (адрес) <b>115054, Москва г, Валовая ул, д. № 26</b>		<b>384</b>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ЮНИВЕЖ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7727765372</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1117746909532</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	420	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	463 959	335 059	364 899
	в том числе:				
	Основные средства в организации		229	259	289
	Строительство инвестиционных объектов		463 730	315 877	345 688
	Приобретение объектов основных средств		-	18 922	18 922
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 600	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	22 513	20 748	26 631
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		22 513	20 748	26 631
	Прочие внеоборотные активы	1190	13 380	-	-
	в том числе:				
	Суммы авансов связанных со строительством объектов основных средств		13 380	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>503 872</b>	<b>355 806</b>	<b>391 530</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16 784	208	155
	Дебиторская задолженность	1230	3 377	165	162
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 377	165	162



	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 715	296	145
	в том числе:				
	Расчетные счета		5 715	296	145
	Прочие оборотные активы	1260	16	22	22
	в том числе:				
	Расчеты НДС при исполнении обязанностей налогового агента		-	22	22
	Итого по разделу II	1200	25 891	691	484
	<b>БАЛАНС</b>	1600	529 763	356 497	392 014

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(32 966)	(29 770)	(29 349)
	Итого по разделу III	1300	(32 956)	(29 760)	(29 339)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	421 664	259 366	258 496
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		421 664	259 366	258 496
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16 412	15 400	21 389
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	438 076	274 766	279 885
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	42 331	38 920	68 861
	Кредиторская задолженность	1520	82 312	72 571	72 607
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		9 428	1	53
	Расчеты по налогам и сборам		201	8	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		72 683	72 554	72 554
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	8	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	124 643	111 491	141 468
	<b>БАЛАНС</b>	1700	529 763	356 497	392 014

Руководитель

(подпись)

Лампартер Андрей  
Викторович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.





**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<u>ООО "Специализированный застройщик "ВКС Инвест"</u>	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704597763		
Вид экономической деятельности	<u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью</u> / <u>Совместная частная и иностранная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 537)	(482)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 537)	(482)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	81	-
	Проценты к уплате	2330	(2 034)	-
	Прочие доходы	2340	3	-
	Прочие расходы	2350	(463)	(43)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 950)	(525)
	Налог на прибыль	2410	753	104
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	753	104
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 197)	(421)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 197)	(421)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лампартер Андрей  
Викторович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.





**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2021
95141720	
7704597763	
41.20	
12300	34
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация ООО "Специализированный застройщик "ВКС Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10	-	-	-	(29 349)	(29 339)
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3210	-	-	-	-	(421)	(421)
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	(421)	(421)
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	(29 770)	(29 760)
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 196)	(3 196)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 196)	(3 196)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	(32 966)	(32 956)

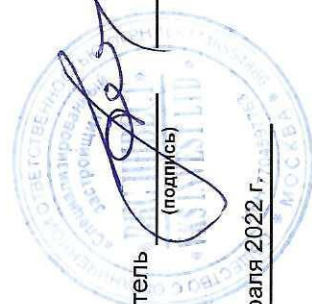


**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(32 956)	(29 760)	(29 339)



Руководитель

Лампартер Андрей  
Викторович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 февраля 2022 Г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация **ООО "Специализированный застройщик "ВКС Инвест"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Совместная частная и иностранная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
95141720		
7704597763		
41.20		
12300	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	12 873	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	12 873	-
Платежи - всего	4120	(142 090)	(719)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(103 551)	(509)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 011)	(122)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(37 528)	(88)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(129 217)	(719)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(27 662)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(20 378)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 600)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(3 684)	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(27 662)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	171 498	870
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	171 498	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	870
Платежи - всего	4320	(9 200)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(9 200)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	162 298	870
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	5 419	151
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	296	145
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	5 715	296
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лампартер Андрей  
Викторович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
		5120	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

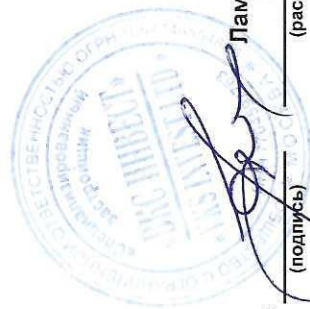
### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	420	-	420	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	420	-	420	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	
Разработка нейминга по Приложению №1 от 18.10.2021 г.							



Руководитель

Лампартер Андрей  
Викторович(подпись)  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	334 800	128 930	-	-	463 730
	5250	за 2020г.	364 610	(29 811)	-	-	334 800
в том числе:							
	Объект - многофункциональный комплекс с апарт-ментами премиум класса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Васильиcы Кожинoй вл.25/1.	5241	за 2021г.	334 800	128 930	-	463 730
	5251	за 2020г.	364 610	(29 811)	-	-	334 800

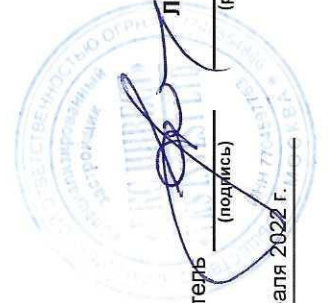
### 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	199 946	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Лампартер Андрей  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	3 600	-	-
в том числе:				
Вексель ПАО Сбербанк	5321	3 600	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Лампартер Андрей  
Викторович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.





## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_

Лампартер Андрей  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление						выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	спписание на финансовый результат	восста- новление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2021г.	186	-	3 377	-	(25)	(162)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 377
	5530	за 2020г.	-	-	186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186
Авансы выданные	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2021г.	165	-	3 299	-	(3)	(162)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 299
	5532	за 2020г.	-	-	165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165
Итого	5513	за 2021г.	22	-	81	-	(22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81
	5533	за 2020г.	-	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Итого	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2021г.	186	-	3 377	-	(25)	(162)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 377
	5520	за 2020г.	-	-	186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	186

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

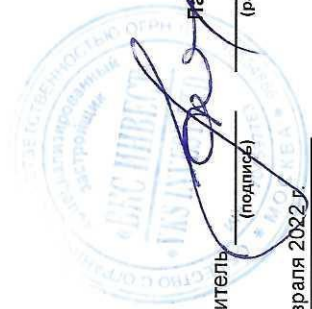
## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	155 128	-	-	-	-	-	-	155 128
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	259 366	16 370	-	(9 200)	-	-	-	-	266 536
	5573	за 2020г.	-	259 366	-	-	-	-	-	-	259 366
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	111 490	9 753	6 181	(3 695)	-	-	-	-	123 729
	5580	за 2020г.	-	72 570	38 920	-	-	-	-	-	111 490
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	1	9 428	-	(1)	-	-	-	-	9 428
	5581	за 2020г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	7	196	-	(2)	-	-	-	-	201
	5583	за 2020г.	-	7	-	-	-	-	-	-	7
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	5 891	(3 598)	-	-	-	-	2 293
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	38 920	-	290	(87)	-	-	-	-	39 123
	5585	за 2020г.	-	-	38 920	-	-	-	-	-	38 920
прочая	5566	за 2021г.	72 562	129	-	(8)	-	-	-	-	72 683
	5586	за 2020г.	-	72 562	-	-	-	-	-	-	72 562
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	111 490	9 753	6 181	(3 695)	-	X	-	-	123 729
	5570	за 2020г.	-	72 570	38 920	-	-	X	-	-	111 490



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



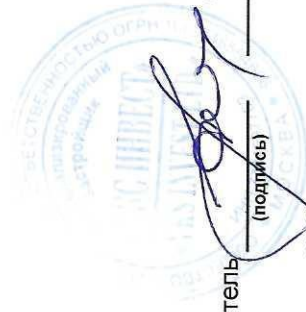
Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Гампартер Андрей  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	1	-
Расходы на оплату труда	5620	1 021	-
Отчисления на социальные нужды	5630	315	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	199	-
Итого по элементам	5660	1 536	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 536	-

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



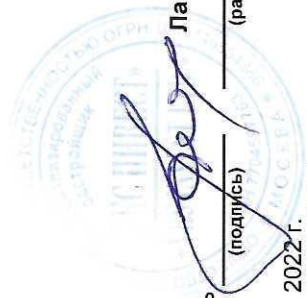
**Лампартер Андрей  
Викторович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 февраля 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Лампартер Андрей  
Викторович

(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 февраля 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Договор поручительства №9090/П2 от 20.05.2021 г.	5801	390 002	-	-
Договор поручительства №9090/П1 от 12.05.2021 г.	5802	390 002	-	-
Договор №ЮП-23-0621-ТО от 01.07.2021	5803	129	-	-
Выданные - всего	5810	356 374	-	-
в том числе:				
Договор залога доли в УК	5811	10	-	-
Договор залога ценных бумаг N9090/В1 от 12.05.2021 (Вексель)	5812	3 600	-	-
Договор ипотеки N9090/И1 от 30.04.2020 г.	5813	352 764	-	-



Руководитель  
Лампартер Андрей  
Викторович  
(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  \_\_\_\_\_  
 Лампартер Андрей  
 Викторович  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ»**

115054, Москва, улица Валовая, д. 26,

---

ОГРН 1067746554886, ИНН 7704597763

**ПОЯСНЕНИЯ**

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2021 г. и

отчету о финансовых результатах за 2021 год

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» (далее - «Общество») зарегистрировано 02 мая 2006 года в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве за №1067746554886.

Местонахождение Общества -115054, г. Москва, ул. Валовая, дом №26.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7704597763

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

Основной вид деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество является Заказчиком- Застройщиком при строительстве многофункционального комплекса с подземной автостоянкой по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, вл. 25.

Участником Общества со 100% долей принадлежащего имущества является Компания «СЕМВЕРТИА ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (Республика Кипр).

Уставный капитал на конец 2021 года составил 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется ООО «Восход» на основании Договора на управление № КУТ-1 от 11.01.2021 г.

Среднесписочная численность работающих за 2021 год сотрудников Общества составила 1 чел.

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Лампартер Андрей Викторович.

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету

Бухгалтерская отчетность ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств ПБУ 6/01», утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01г., №26н и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003г. №91н.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01 и стоимость которых за единицу, не превышает 40 000 руб. (малоценные ОС), учитываются организацией в качестве материально-производственных запасов (далее – МПЗ), и списываются в состав материальных расходов в полной сумме в момент ввода в эксплуатацию.

Амортизация объектов основных средств начисляется *линейным* способом.

Организация не производит переоценку объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98г., №34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 №160) в части не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Единицей учета затрат по строительству объектов основных средств является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости.

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по кредитам и займам (суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, за экспертизу договора займа (кредитного договора), иные расходы, непосредственно связанные с получением займов) включаются единовременно в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому относятся.

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 №32н.

### 3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

#### 3.1. Незавершенное строительство

В 2021г. продолжилось строительство объекта «Многофункциональный комплекс с апартаментами и подземной парковкой», являющегося инвестиционным активом.

На 31.12.2020г. фактические затраты по строительству данного объекта составили 463 730 тыс. руб.

Аванс, уплаченный подрядчику в связи со строительством данным объектом, в размере 13 380 тыс. руб. отражен по строке прочие внеоборотные активы.

Для целей капитального строительства Департамент городского имущества города Москвы по долгосрочному Договору аренды №И-07-002105 от 11.03.2021 предоставил Обществу земельный участок площадью 3 707 кв. м, кадастровый номер 77:07:0005007:15645, адресный ориентир: г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 25/1.

#### 3.2 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2021г. составляют 421 664 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Дата погашения займа	Сумма кредита/займа на 31.12.2021, тыс. руб.
EAGLEMAN LIMITED (ИГЛМЕН ЛИМИТЕД)	Договор займа № LA-VKS-EGL-20/08/13 от 20.08.2013 г.	31.12.2024	259 366
ПАО СБЕРБАНК	Договор N9090/1 от 15 апреля 2021 г.	14.01.2023	155 128
ООО "ВОСХОД"	Договор №02-2021/Восход-ВКС от 15.02.2021	31.12.2025	7 170
<b>Итого</b>			<b>421 664</b>

В 2021 году в соответствии с Дополнительным Соглашением №7 от 31.12.2020г. к Договору займа № LA-VKS-EGL-20/08/13 от 20.08.2013г. с EAGLEMAN LIMITED (ИГЛМЕН ЛИМИТЕД), проценты не начислялись.

В 2021 году Общество начислило проценты по полученному кредиту ПАО Сбербанк в сумме 5 061 тыс. руб., которые включены в состав затрат на строительство инвестиционного актива и



учитываются в составе вложений во внеоборотные активы.

Проценты, начисленные по полученному займу от ООО «Восход» на ведение финансово-хозяйственной деятельности в размере 290 тыс. руб. учтены как прочие расходы.

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2021г. составляют 42 331 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Задолженность по процентам на 31.12.2021, тыс. руб.
EAGLEMAN LIMITED (ИГЛМЕН ЛИМИТЕД)	Договор займа № LA-VKS-EGL-20/08/13 от 20.08.2013 г.	38 920
ПАО СБЕРБАНК	Договор N9090/1 от 15 апреля 2021 г.	3 207
ООО "ВОСХОД"	Договор №02-2021/Восход-ВКС от 15.02.2021	203
<b>Итого</b>		<b>42 331</b>

#### 4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

##### 4.1 Информация о прочих доходах (тыс. руб.)

Виды прочих доходов	2021
Курсовые разницы	3
<b>Итого</b>	<b>3</b>

##### 4.2 Информация о прочих расходах: (тыс. руб.)

Виды прочих расходов	2021
Банковские комиссии	89
Прочие расходы	189
Списание дебиторской задолженности (НЕ принимаемые)	183
Курсовые разницы	1
<b>Итого</b>	<b>463</b>

#### 5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

Общество не начисляло оценочное обязательство по отпускам ввиду несущественности суммы обязательства.

##### 5.1 Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 N 48н

Перечень связанных сторон на 31.12.2021 г. и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Компания «СЕМВЕРТИА ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (Республика Кипр)	Единственный участник Общества, имеющий 100% доли в уставном капитале
Лампартер Андрей Викторович	Генеральный директор (с 29.05.2018 г.)

Операции с компанией «СЕМВЕРТИА ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (Республика Кипр) за 2021 год не осуществлялись.

Бенефициарным владельцем Общества является: Вашенко Павел Иванович.

## 5.2 Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу Общества в 2021 году, составило 206,02 тыс. руб.

Долгосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу не выплачивалось.

## 5.3 Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество является Залогодателем по Договорам с ПАО СБЕРБАНК (Залогодержатель):

<b>Договор залога с ПАО Сбербанк</b>	<b>Залоговая стоимость, тыс. руб.</b>
Договор ипотеки N9090/И1 от 30.04.2020 г.	352 764
Договор залога ценных бумаг N9090/В1 от 12.05.2021 (Вексель)	3600
Договор залога доли в УК	10
<b>Итого</b>	<b>356 374</b>

Суммы выданных обеспечений в учете Общества учтены на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2021 г. по договорам поручительства, компании СЕМВЕРТИА INVESTMENTS LTD и O1 PROPERTIES LIMITED выступили поручителями за исполнение обязательств Общества перед ПАО «Сбербанк».

По договору подряда №ЮП-23-0621-ТО от 01.07.2021 с ООО "ЮНИПРОЕКТ" Обществом получена сумма обеспечения выполнения обязательства Подрядчика.

<b>Договор залога с ПАО Сбербанк</b>	<b>Сумма обеспечения обязательств выданная, тыс. руб.</b>
Договор поручительства №9090/П1 от 12.05.2021 г.	390 002
Договор поручительства №9090/П2 от 20.05.2021 г.	390 002
Договор подряда №ЮП-23-0621-ТО от 01.07.2021	129
<b>Итого</b>	<b>780 133</b>

Суммы полученных обеспечений в учете Общества учтены на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

## 5.4 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

За отчетный год убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету составил 3 197 тыс. руб. На 31.12.2021г. у Общества сложилась отрицательная величина чистых активов в размере (32 956) тыс. руб., что связано с ведением Обществом деятельности по строительству инвестиционного актива. На данном этапе реализации проекта ведется проектирование объекта, получено разрешение на строительство, планируется приступить к строительно-монтажным работам в апреле 2022 года.

Во 2 квартале 2022 года планируется старт продаж будущих объектов недвижимости. Общество планирует завершить строительство инвестиционного актива в 4 квартале 2024 года.

Сложившаяся ситуация на рынке, обусловленная в т. ч. влиянием условий COVID-19 не оказала негативного влияния на деятельность Общества. Общество планирует получить прибыль после реализации проекта по строительству многофункционального комплекса с подземной автостоянкой по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, вл. 25.

Общество не имеет планов прекращения деятельности, а также не имеет других планов или намерений, которые могут привести к выбытию и обесценению активов, увеличению обязательств и к ухудшению финансового положения. Общество уверено в продолжении деятельности.

### **5.5 События после отчетной даты**

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

21 февраля 2022 г. Российской Федерацией были признаны Донецкая и Луганская Народные Республики в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля.

Общество не имеет валютные обязательства или обязательства в у.е.

Обязательства перед нерезидентом Республики Кипр компанией EAGLEMAN LIMITED выражены в рублях. Соответственно значительное изменение курса рубля не может повлечь за собой существенное влияние на деятельность Общества.

Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых.

В Договоре № 9090/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк при определении размера процентной ставки на процентный период учитывается размер ключевой ставки Банка России, действующей в течение расчетного периода.

Соответственно повышение ключевой ставки ЦБ РФ влечет рост процентов по кредитной линии с ПАО Сбербанк и увеличение затрат заемщика.

Руководство Общества считает, что описанные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ» в обозримом

периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Восход» в обозримом периоде будет не существенным.

Генеральный директор



Лампартер А. В.

28.02.2022 г.