

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ», (ОГРН 1067746554886, 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом № 26), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, а также отдельных положений учетной политики.

По нашему мнению годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2022 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 годовой бухгалтерской 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 2021 года, проводилась ООО «Юнивеж» (ОГРН №1117746909532, ОРНЗ 12006043503). По результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение.

Прочая информация

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление прочей информации, которая включает годовой отчет Общества за 2022 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 22006169728,
квалификационный аттестат аудитора № К022550)**

С.Р. Румянцева

29 марта 2023 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, дом № 26

Информация о независимом аудиторе

Наименование:

*ООО «Юнивеж» (Общество с ограниченной
ответственностью «Юнивеж»)*

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1117746909532

Местонахождение: 119296, Россия, г.
Москва, Ленинский проспект, д. 66, кв.330

Саморегулируемая организация: член
саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	31 12 2022		
Организация ООО "Специализированный застройщик "ВКС ИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	95141720		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	ИНН	7704597763		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКВЭД 2	41.20		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	65	34	
Местонахождение (адрес) 115054, Москва г, Валуевская ул, д. № 26	по ОКЕИ	384		

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	7727765372
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1117746909532

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	14 799	420	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	31 338	229	335 059
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	3 600	-
	Отложенные налоговые активы	1180	62 918	22 513	20 748
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	13 380	-
	Итого по разделу I	1100	109 055	40 142	355 806
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 139 611	463 729	-
	в том числе:				
	Строительство инвестиционного актива		1 139 611	463 729	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	124 224	16 784	208
	Дебиторская задолженность	1230	413 983	3 377	165
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	168 187	5 715	296
	Прочие оборотные активы	1260	842	16	22
	Итого по разделу II	1200	1 846 847	489 621	691
	БАЛАНС	1600	1 955 902	529 763	356 497

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	(97 064)	(32 966)	(29 770)
	Итого по разделу III	1300	(97 054)	(32 956)	(29 760)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 741 634	421 664	259 366
	Отложенные налоговые обязательства	1420	41 009	16 412	15 400
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	115 903	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 898 546	438 076	274 766
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	42 331	38 920
	Кредиторская задолженность	1520	154 410	82 312	72 571
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	154 410	124 643	111 491
	БАЛАНС	1700	1 955 902	529 763	356 497

Руководитель



Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<u>ООО "Специализированный застройщик "ВКС ИНВЕСТ"</u>	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	95141720		
Вид экономической деятельности	<u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	7704597763		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общество с ограниченной ответственностью / Совместная частная и иностранная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	65	34	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(48 279)	-
	Управленческие расходы	2220	(25 158)	(1 537)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(73 437)	(1 537)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	70	81
	Проценты к уплате	2330	(1 074)	(2 034)
	Прочие доходы	2340	3 691	3
	Прочие расходы	2350	(9 155)	(463)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(79 905)	(3 950)
	Налог на прибыль	2410	15 807	753
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	15 807	753
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(64 098)	(3 197)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2022 г.	2021 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	(64 098)	(3 197)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Тампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
95141720		
7704597763		
41.20		
65	34	
384		

Организация **ООО "Специализированный застройщик "ВКС ИНВЕСТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Общество с ограниченной ответственностью / иностранная собственность _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКФС / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(29 770)	(29 760)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 196)	(3 196)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 196)	(3 196)
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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(32 966)	(32 956)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	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	-	-	-	-	(64 098)	(64 098)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(64 098)	(64 098)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(97 064)	(97 054)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(97 054)	(32 956)	(29 760)



**Лампартер Андрей
Викторович**
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация ООО "Специализированный застройщик "ВКС ИНВЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общество 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	2022
95141720		
7704597763		
41.20		
65	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	74 234	12 873
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	32 755	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	41 479	12 873
Платежи - всего	4120	(1 130 737)	(142 090)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(911 879)	(103 551)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 879)	(1 011)
процентов по долговым обязательствам	4123	(16 731)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(187 248)	(37 528)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 056 503)	(129 217)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
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)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(27 662)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 258 689	171 498
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 255 001	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	3 688	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(39 714)	(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	(39 714)	(9 200)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 218 975	162 298
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	162 472	5 419
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 715	296
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	168 187	5 715
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Дампартер Андрей
Викторович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Выбыло				Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	15 676	-	-	(877)	-	-	-	-	15 676	(877)
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	420	-	(16 096)	-	
	5190	за 2021г.	-	420	-	420	
в том числе:	5181	за 2022г.	420	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	420	-	420	
Разработка нейминга по Приложению №1 от 18.10.2021 г.							



Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель
А.В. Лампартер

20 марта 2023 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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5280	-	-
в том числе:			
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	1 375	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	3 600	-	-	(3 600)	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	3 600	-	-	-	-	-	3 600	-
в том числе: Вексель ПАО Сбербанк	5302	за 2022г.	3 600	-	-	(3 600)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	3 600	-	-	-	-	-	3 600	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	3 600	-	-	(3 600)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	3 600	-	-	-	-	-	3 600	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель  Пампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель филиала
Лампартер Андрей Викторович
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	слисание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	421 664	1 334 084	-	(56 445)	-	-	-	1 741 634	
	5571	за 2021г.	259 366	171 498	-	(9 200)	-	-	-	421 664	
в том числе:											
кредиты	5562	за 2022г.	155 128	1 236 657	-	(35 441)	-	-	-	1 356 343	
	5572	за 2021г.	-	155 128	-	-	-	-	-	155 128	
займы	5563	за 2022г.	266 536	18 345	-	(4 273)	-	-	-	280 608	
	5573	за 2021г.	269 366	16 370	-	(9 200)	-	-	-	266 536	
прочая	5564	за 2022г.	-	104 663	-	-	-	-	-	104 663	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	124 643	80 390	14 453	(26 246)	(39 123)	267	25	154 410	
	5580	за 2021г.	111 490	10 668	6 181	(3 695)	-	-	-	124 643	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	9 428	30 035	-	(8 426)	-	-	-	31 037	
	5581	за 2021г.	1	9 428	-	(1)	-	-	-	9 428	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	32 755	-	-	-	-	-	32 755	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	201	301	1	(44)	-	267	25	751	
	5583	за 2021г.	7	196	-	(2)	-	-	-	201	
кредиты	5564	за 2022г.	2 293	-	14 438	(16 731)	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	5 991	(3 598)	(39 123)	-	-	2 293	
займы	5565	за 2022г.	39 123	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	38 920	-	290	(87)	-	-	-	39 123	
прочая	5566	за 2022г.	73 598	17 299	14	(1 045)	-	-	-	69 866	
	5586	за 2021г.	72 562	1 044	-	(8)	-	-	-	73 598	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	546 307	1 414 474	14 453	(62 691)	X	267	25	1 896 044	
	5570	за 2021г.	370 856	182 166	6 181	(12 895)	X	-	-	546 307	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Лампартер Андрей Викторович
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 032	1
Расходы на оплату труда	5620	14 849	1 021
Отчисления на социальные нужды	5630	3 019	315
Амортизация	5640	21	-
Прочие затраты	5650	52 515	199
Итого по элементам	5660	73 436	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	73 436	1 536

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

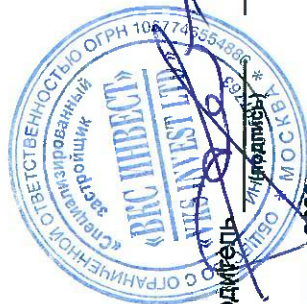


Руководитель
Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 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	-	-	-	-	-



Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	6 224	356 374	-
	5811	-	-	-



Лампартер Андрей
Викторович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено 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:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Тамлартер Андрей Викторович
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ»

115054, Москва, улица Валовая, д. 26,

ОГРН 1067746554886, ИНН 7704597763

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2022 г. и
отчету о финансовых результатах за 2022 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 ООО «Гиперион» ИНН 9702025147. По договору залога доли ПАО Сбербанк является залогодержателем 100% доли в уставном капитале ООО «Гиперион», в обеспечение исполнения ООО «Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ» всех обязательств по Договору кредитной линии № 9090/2 от 22.04.2022 г.

Бенефициарный владелец: Муллакаева Марина Сергеевна, имеет косвенное участие в уставном капитале общества (более 50%)

Уставный капитал на конец 2022 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 2022 год сотрудников Общества составила 5 чел.

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Лампартер Андрей Викторович.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ» руководствовались 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.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства на счетах в банках, выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных исходя из официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальный курс валют, установленный Банком России:

Валюта	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.20
Доллар США	70,3375 за 1 долл. США	74,2926 за 1 долл. США	73,8757 за 1 долл. США
Евро	75,6553 за 1 Евро	84,0695 за 1 Евро	90,6824 за 1 Евро

В учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи со вступлением федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 27/2021. Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные

средства» приказ Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 года N 204н.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» альтернативным способом (без ретроспективного пересчета). Организацией установлен лимит, отвечающий принципу существенности информации об активах (п. 5 ФСБУ 6/2020) равный 100 000 руб. Если стоимость актива ниже установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются одновременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных настоящим Стандартом.

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.

Организация применяет ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (пункт 26 ФСБУ 26/2020).

Порядок учета отсрочки и рассрочки платежа:

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 6 (шести) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Размер платы за отсрочку (рассрочку) платежей организация рассчитывает на основании положений договоров (пункт 12 ФСБУ 26/2020).

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 одновременно в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому относятся.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Порядок перехода – путем единовременной корректировки.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Основание: пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Организация на дату предоставления предмета аренды одновременно признает в бухучете два объекта: обязательство и актив. Обязательство – это стоимостная оценка обязательства по аренде. После принятия к учету величина обязательства по аренде увеличивается на начисляемые проценты и уменьшается на уплаченные арендные платежи. В качестве актива выступает стоимостная оценка права пользования активом (предметом аренды) (ППА). После принятия к учету его стоимость погашается путем начисления амортизации.

Согласно упрощенному порядку перехода на ФСБУ 25/2018 организация признает единовременно на 01 января 2022 года:

ППА и обязательства по аренде отражаются по приведенной стоимости, дисконтированной на ставку.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости оставшихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях на 1 января 2022 года;

ППА - по справедливой стоимости (если в конце аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды) или в сумме признанного обязательства по аренде (если перехода права собственности не будет).

При выполнении ежемесячных регламентных операций Амортизация и износ ППА, Признание арендных платежей и Начисление процентных расходов в бухгалтерском и налоговом учете отражается признание расходов либо увеличение стоимости инвестиционного актива в зависимости от цели использования ППА.

Амортизация ППА начисляется ежемесячно.

Учет прав пользования активами отражать на счете 01.03 «Арендованное имущество». Амортизацию ППА отражать на счете 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Учет материально-производственных запасов Организация ведет в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы при принятии к учету оцениваются по фактической себестоимости. При списании запасы оцениваются по средней себестоимости.

В бухгалтерском балансе затраты, понесенные при строительстве объекта недвижимости, предназначенного для продажи или третьих лиц, отражаются в составе запасов, как незавершенное производство.

Перечень прямых затрат, учитываемых в незавершенном производстве при строительстве объекта недвижимости:

Услуги генподрядных и подрядных организаций на проведение работ;

Аренда земельного участка;

Проценты по целевым банковским кредитам;

Сырье и материалы;

Оплата труда и взносы с ФОТ сотрудникам;

Расходы, связанные с покупкой объекта.

Косвенные затраты – затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг - распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально стоимости материальных затрат включая услуги генподрядных и подрядных организаций.

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.

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.

Из состава основных средств в состав запасов (незавершенное производство) перенесены затраты на возведение объекта инвестиционного строительства на 31.12.2021 в сумме 463 729 тыс. руб.

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

Корректировка входящих показателей бухгалтерского баланса

Код строки	Наименование показателя	Сумма на 01.01.2022, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Разница
1150	Основные средства	229	463 959	-463 729
1210	Запасы	463 729	0	463 729

3.1. Нематериальные активы

В 2022 году Обществом введены в эксплуатацию и приняты к учету, по фактической стоимости затрат нематериальные активы: фирменный знак, бренд компании, сайт компании, рекламные видеоролики.

На 31.12.2022 г. сумма нематериальных активов, учитываемая на счете 04.01

составила 15 676 тыс. руб., амортизация нематериальных активов, учтенная на счете 05 составила 877 тыс. руб.

Сумма нематериальных активов за вычетом начисленной амортизации учтена в строке 1110 баланса в сумме 14 799 тыс. руб.

3.2. Запасы

При учете материально-производственных запасов Организация руководствовалась: Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н;

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно. Запасы в учете организации включают незавершенное строительство и признаются по фактической себестоимости.

Прямые затраты, включенные в незавершенное строительство:

Услуги генподрядных и подрядных организаций на проведение работ;

Аренда земельного участка;

Проценты по целевым банковским кредитам;

Сырье и материалы;

Оплата труда и взносы с ФОТ сотрудникам;

Расходы, связанные с покупкой объекта.

В отчетном периоде Организацией проведена проверка на обесценение запасов, в соответствии с ФСБУ 5/2019, переоценка в текущем периоде не требуется.

В 2022 г. продолжилось строительство объекта «Многофункциональный комплекс с апартаментами и подземной парковкой», являющегося инвестиционным активом.

В составе запасов по строке 1210 отражена стоимость объекта незавершенного строительства «Многофункциональный комплекс с апартаментами и подземной парковкой по адресу г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 25/1».

На 31.12.2022 г. фактические затраты по строительству данного объекта составили 1 139 611 тыс. руб.

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.

3.3. Денежные средства

Остатки денежных средств, находящихся на рублевых счетах, составляют:

- по состоянию на 31 декабря 2022г. – 168 187 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2021г. – 5 715 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2020г. – 296 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на рублевых счетах и депозитных счетах сроком менее 91 дня на начало отчетного периода в сумме 5 715 тыс. руб. отражено по строке 1250 Бухгалтерского баланса и совпадает со строкой 4450 Отчета о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на рублевых и депозитных счетах сроком менее 91 дня на конец отчетного периода в сумме 168 187 тыс. руб. отражен по строке 1250 Бухгалтерского баланса и совпадает со строкой 4500 Отчета о движении денежных средств.

3.4 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022г. составляют 1 741 634 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Дата погашения займа	Сумма кредита/займа на 31.12.2022, тыс. руб.
МКООО "ИГЛМЕН"	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.	21.01.2026	386 466
ПАО СБЕРБАНК	Договор N9090/2 от 22 апреля 2022 г.	21.01.2026	969 877
ООО "ВОСХОД"	Договор №02-2021/Восход-ВКС от 15.02.2021	31.12.2025	21 242
Проценты по займам со сроком погашения более года			104 683
Итого			1 741 634

В 2022 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 2022 году Общество начислило проценты по полученному кредиту ПАО Сбербанк в сумме 78 009 тыс. руб., которые включены в состав затрат на строительство инвестиционного актива.

Проценты, начисленные в 2022 году по полученному займу от ООО «Восход» на ведение финансово-хозяйственной деятельности в размере 1 074 тыс. руб. учтены как прочие расходы.

Задолженность по процентам к оплате на 31.12.2022 г. составляют 104 683 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Задолженность по процентам на 31.12.2022, тыс. руб.
EAGLEMAN LIMITED (ИГЛМЕН ЛИМИТЕД)	Договор займа № LA-VKS-EGL-20/08/13 от 20.08.2013 г.	38 920
ПАО СБЕРБАНК	Договор №9090/1 от 15 апреля 2021 г.	35 655
ПАО СБЕРБАНК	Договор №9090/2 от 22 апреля 2022 г.	28 831
ООО "ВОСХОД"	Договор №02-2021/Восход-ВКС от 15.02.2021	1 277
Итого		104 683

ООО «Гиперион» (единственный участник) выдано поручительство ПАО СБЕРБАНК в обеспечение исполнения обязательств Обществом по договорам невозобновляемой кредитной линии №9090/1 от 15 апреля 2021 г. и №9090/2 от 22 апреля 2022 г. в полном объеме.

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1 Информация о прочих доходах (тыс. руб.)

Виды прочих доходов	2022
Курсовые разницы	3
Продажа векселя	3 688
Итого	3 691

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

Виды прочих расходов	2022
Банковские комиссии	914
Продажа векселя	3 688
Налоги	268
Прочие представительские (не принимаемые для целей налогообложения)	869
Курсовые разницы	414
Процентный расход по арендному обязательству	2 988
Штрафные санкции	14
Итого	9 155

4.3. Величина положительных курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях–3 тыс. руб.

4.4. Величина отрицательных курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях–414 тыс. руб.

4.3 Информация об отложенном налоге на прибыль:

В строке 4212 отражен отложенный налог на прибыль в сумме 15 807 тыс. руб. обусловленный временными разницами в бухгалтерском и налоговом учете.

тыс. руб.

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%		Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%	
	Изменение разниц	Отложенный актив	Изменение разниц	Отложенный актив.
Убытки прошлых лет	154 056	30 811		
Арендные обязательства	47 699	9 593		
Амортизация ППА			18 505	3 701
Аренда ЗУ (ОС)			25 233	5 047
Процентный расход (Аренда ЗУ)			1 240	248
Проценты по банковским кредитам, доходы будущих периодов			78 005	15 601

5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

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 31.12.2022 г. и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО «ГИПЕРИОН»	Единственный участник Общества, имеющий 100% доли в уставном капитале
Лампартер Андрей Викторович	Генеральный директор ООО СЗ «ВКС Инвест» (с 29.05.2018 г.)
Миронов Евгений Александрович	Генеральный директор ООО «Гиперион»

Сведения о бенефициарном владельце

Сведения об основаниях, свидетельствующих о том, что лицо является бенефициарным владельцем	Муллакаева Марина Сергеевна Гражданство: Россия Имеет косвенное участие в уставном капитале ООО СЗ «ВКС Инвест» (более 50%)
---	---

5.2 Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу Общества в 2022 году, составило 267 тыс. руб.

Вид вознаграждения	За 2022 год
Оплата труда	199
Ежегодный оплачиваемый отпуск	8
Страховые взносы	60
Итого:	267

Долгосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу не выплачивалось.

5.3 Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является Залогодателем по Договорам с ПАО СБЕРБАНК (Залогодержатель):

Договор залога с ПАО Сбербанк	Залоговая стоимость, тыс. руб.
Договор ипотеки N9090/И1 от 30.04.2021 г. (ДС от 27.09.2021)	226 442
Договор ипотеки N9090/2/И1 от 16.05.2022 г.	226 442
Договоры залога на принадлежащие/возникающие в будущем имущественные права N9090/1/31 от 24.05.2022 и N9090/2/31 от 24.05.2022	5 770 680
Итого	6 223 564

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

5.4 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

За отчетный год убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету составил (64 098) тыс. руб. На 31.12.2022 г. у Общества сложилась отрицательная величина чистых активов в размере (97 054) тыс. руб., что связано с ведением Обществом деятельности по строительству инвестиционного актива. На данном этапе реализации проекта выполнены работы по проектированию объекта, получено разрешение на строительство. Ведутся строительные-монтажные работы нулевого цикла силами подрядной компании, а именно:

- Разработка котлована и вывоз грунта;
- Монтаж распределительных и обвязочных балок;
- Эксплуатация системы строительного водопонижения.
- Механизация строительной площадки по электроснабжению;
- Монтаж буросекущих свай;
- Монтаж стены в грунте;
- Водопроводный ввод.

В 2022 году были заключены первые договора 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.

События после отчетной даты, которые могут существенно повлиять на деятельность предприятия, в том числе судебные и иные претензии отсутствуют.

Генеральный директор



Лампартер А. В.

20.03.2023 г.