

Единственному Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ВКС Инвест»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВКС ИНВЕСТ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» (ОГРН 1067746554886, адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 26, далее по тексту –аудируемое лицо), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Прочие сведения

Аудиторская проверка Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводилась ООО «Юнивеж» (ОГРН №1117746909532, ОГРН 12006043503). По результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение.

### **Важные обстоятельства: существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на п. 5.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, в котором указано, что Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» получен убыток от финансово-хозяйственной деятельности в размере 122 745 тыс. руб. в течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года. Также на эту дату текущие обязательства аудируемого лица превысили общую сумму его активов на 326 827 тыс. руб. При этом чистые активы имеют отрицательное значение более трех лет подряд.

Данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, связаны с ведением Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» деятельности по строительству инвестиционного актива. Аудируемое лицо планирует завершить строительство инвестиционного актива и передать участникам объекты недвижимости до конца 4 квартала 2025 года. Выручка будет отражена при вводе объектов в эксплуатацию и передаче объектов недвижимости в размере суммы заключенных Договоров долевого участия.

Информация по данному вопросу отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест» за 2024 год адекватно и достаточно четко раскрывает оценку запланированных будущих действий руководства Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС Инвест».

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у

руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

### **Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем Аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего

Аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие лицами, ответственными за корпоративное управление (ЛОКУ), аудируемого лица, 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.

Генеральный директор  
аудиторской организации  
(ОРНЗ 22006035167,  
квалификационный аттестат  
аудитора № K020644)

*Кобзева*

Кобзева Наталья  
Викторовна



*Барашкина*

Руководитель аудита, по  
результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21706002854,  
квалификационный аттестат  
аудитора № K028670)

Барашкина Алла  
Валентиновна

12 марта 2025 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

**Местонахождение:** 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:** 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