

# ООО "АудитСтрой"

111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8, 2 этаж, комн. 6

Тел.(495) 690-57-30

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик «Волжский парк»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» по состоянию на «31» декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Важные обстоятельства**

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

## **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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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;

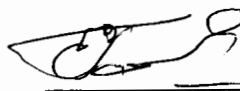
б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, и, 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Галушкин Евгений Иванович, действующий от имени аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2024г. № 3,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 22006100586

«13» марта 2024 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Волжский парк»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 01.06.2010 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1106453003227

Местонахождение: 111024, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Лефортово, ул. Авиамоторная, д. 19, эт/ком. 2/28

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007 г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 6

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"</b>	по ОКПО	<b>94162016</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722311022</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>111024, Москва г, ул Авиамоторная, д. 19, этаж 2, ком. 28</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

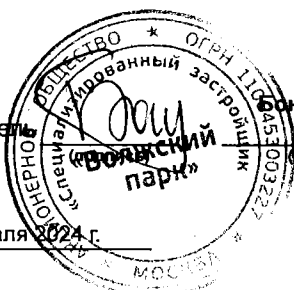
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7722611971</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>5077746822346</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	171 826	183 535	496 846
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	-	5 563 567	3 026 004
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	99 065	155 206	161 187
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>270 891</b>	<b>5 902 308</b>	<b>3 684 037</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.7	Запасы	1210	7 496 410	9 376 139	10 854 809
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5	5	2 119
	в том числе:		-	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	1 404 605	1 084 361	793 873
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	264	253	10 416
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	51 691	21 962	8 059
	Расчеты по налогам и сборам	12303	405	6 550	9 225
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	51 544	36 182	28 418

	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	107	239	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	1 300 594	1 019 175	737 756
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 961 252	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	172 067	439 094	57 450
3.12	Прочие оборотные активы	1260	17	16	-
	Итого по разделу II	1200	17 034 356	10 899 615	11 708 252
	<b>БАЛАНС</b>	1600	17 305 247	16 801 923	15 392 289

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	81 000	81 000	81 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	158 893	158 893	158 893
3.13	Резервный капитал	1360	50	50	50
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 400 177	(367 973)	(432 185)
	Итого по разделу III	1300	3 640 120	(128 030)	(192 242)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.16	Заемные средства	1410	3 395 621	7 532 275	12 982 110
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	65 988	65 276	55 270
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	34	177	-
	Итого по разделу IV	1400	3 461 643	7 597 728	13 037 379
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	7 390 699	8 020 191	2 547 148
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	58 920	245 126	41 486
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	241 331	289 901	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	870 840	3 532	4 187
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	24	6
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 818 837	2 676 757	2 501 469
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	3 400 765	4 804 851	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	2 812 775	1 312 034	4
	Прочие обязательства	1550	10	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 203 484	9 332 225	2 547 152
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 305 247	16 801 923	15 392 289

Руководитель

Сандаренко Маргарита  
Сергеевна

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Непубличные акционерные общества / Частная 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		
0710002		
31	12	2023
94162016		
7722311022		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	7 190 403	3 091 190
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(2 270 774)	(3 226 214)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 919 629	(135 024)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(6 281)	(11 704)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 913 348	(146 728)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	416 301	336 587
4.5	Проценты к уплате	2330	(10)	(14 231)
4.5	Прочие доходы	2340	-	-
4.5	Прочие расходы	2350	(618 846)	(95 166)
4.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 710 793	80 462
	Налог на прибыль	2410	(942 643)	(16 250)
	в том числе:			
4.6	текущий налог на прибыль	2411	(885 791)	(261)
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	(56 852)	(15 989)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 768 150	64 212

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	3 768 150	64 212
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мандаренко Маргарита  
Сергеевна

(инициалы, фамилия, отчество, расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
94162016		
7722311022		
71.12.2		
12267	16	
384		

**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 2021 г.	3100	81 000	-	158 893	50	(432 185)	(192 242)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	64 212	64 212
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	64 212	64 212
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-

14

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 2022 г.	3200	81 000	-	158 893	50	(367 973)	(128 030)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 768 150	3 768 150
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 768 150	3 768 150
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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 2023 г.	3300	81 000	-	158 893	50	3 400 177	3 640 120

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(192 242)	64 212	-	(128 030)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(192 242)	64 212	-	(128 030)
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(432 185)	64 212	-	(367 973)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(432 185)	64 212	-	(367 973)
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	3 640 120	(128 030)	(192 242)



**Бондаренко Маргарита  
Сергеевна**

(расшифровка подписи)

44

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"</b>	ИНН	<b>94162016</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7722311022</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	10 724 497	16 323 158
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	10 715 667	16 313 508
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 830	9 650
Платежи - всего	4120	(4 701 074)	(8 480 884)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(986 905)	(1 220 460)
в связи с оплатой труда работников	4122	(330)	(289)
процентов по долговым обязательствам	4123	(253 930)	(698 471)
налога на прибыль организаций	4124	(17 001)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(107 673)	(74 035)
вознаграждение заказчика	4126	(76 023)	(114 537)
финансирование строительства ИДП	4127	(3 020 534)	(6 288 001)
прочие платежи	4129	(238 678)	(85 091)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	6 023 423	7 842 274
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	130 424	40 000
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	16 316	12 436
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	114 108	27 564
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 414 000)	(2 550 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(2 414 000)	(2 550 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 283 576)	(2 510 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 928 057	7 020 054
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 928 057	7 020 054
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 934 931)	(11 970 683)
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	(7 934 931)	(11 970 683)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 006 874)	(4 950 629)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(267 027)	381 645
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	439 094	57 449
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	172 067	439 094
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Фондаренко Маргарита  
Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»

за 2023 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

#### 1. Общие сведения о деятельности Общества

##### 1.1. Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Волжский парк» (далее по тексту «Общество»)

##### 1.2. Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»

##### 1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 111024, Москва г, ул Авиамоторная, д. 19, этаж 2, ком. 28

Адрес для переписки: 111024, Москва г, ул Авиамоторная, д. 19, этаж 2, ком. 28

1.4. Дата внесения сведений в ЕГРЮЛ: 01.06.2010 (Общество создано путем реорганизации в форме выделения из АО «Жировой комбинат»); ОГРН 1106453003227

1.5. Сведения о реорганизации в отчетном периоде: В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

1.6. Сведения об учете в налоговом органе: ИНН 7722311022 КПП 772201001

1.7. Сведения об основных видах деятельности: Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл.3.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

71.12.2	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
68.20.2	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
68.20.1	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Волжский парк», расположенный по строительному адресу: г. Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл.3.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве с использованием спецсчетов, кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «Волжский парк», строительство которых осуществлялось в 2023 году:

74

Объект строительства	Разрешение на строительство	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, Жилой комплекс с подземной стоянкой, корп. 1	77-204000-01 8644-2019	27.12.2019
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.1	77-204000-019295 -2020	17.12.2020
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.2	78-204000-019295 -2020	17.12.2020
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.1	77-204000-019461 -2021	21.03.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.2	77 -204000-019461-2021	21.03.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.1	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.2	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.3	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.4	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.1	77-204000-020408-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.2	77-204000-020408-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.3	77-204000-020410-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.4	77-204000-020410-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 6.1	77-04-020986-2023	27.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 6.2	77-04-020987-2023	27.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 11, паркинг на 425 м/м	77-204000-020160-2022	26.04.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 10, паркинг на 369 м/м	77-04-020420-2022	06.09.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 7, ДОУ на 300 мест	77-04-020635-2023	20.01.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 8, СОШ на 750 мест	77-04-021235-2023	05.12.2023

В течение 2023 года получены Разрешения на ввод следующих объектов ИДП:

Объект строительства	Разрешение на ввод в эксплуатацию	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.1	77-04-011517-2023	13.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.2	77-04-011517-2023	13.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.3	77-04-011699-2023	24.10.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.4	77-04-011699-2023	24.10.2023

**1.8. Среднегодовая численность работающих за отчетный период:** 1 чел.

**1.9. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:**

Бондаренко Маргарита Сергеевна - Генеральный директор.

Избрана решением единственного акционера Общества от 23.05.2019 г., приказ о вступлении в должность от 24.05.2019 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № 7197747168744 от 04.06.2019, трудовой договор заключен сроком на 1 год.

Решением единственного акционера Общества от 20.05.2020 г. продлены полномочия Бондаренко Маргариты Сергеевны, трудовой договор заключен сроком на 3 года.

Решением единственного акционера Общества от 17.05.2023 г. продлены полномочия Бондаренко Маргариты Сергеевны, трудовой договор заключен сроком на 3 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках договора на бухгалтерское обслуживание № Д806457/19 от 01.08.2019, заключенного с ПАО "ПИК СЗ".

**1.10. Сведения о Филиалах (представительствах):**

Общество не имеет филиалов.

**1.11. Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений.

**1.12. Сведения о программе, в которой ведется учет:**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.13. Сведения об Отчетности:**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

**1.14. Сведения об Аудиторской компании и ее местонахождении:**

Общество с ограниченной ответственностью "АудитСтрой" (ИНН 7722611971, ОГРН 5077746822346).

Местонахождение - 111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8, 2 этаж, комн. 6.

**1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2023 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

**1.16. Информация об Уставном капитале**

Уставный капитал Общества составляет 81 000 000 (Восемьдесят один миллион) рублей.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Количество акций, шт.	Стоимость доли, руб.	Доля в УК, %
20.05.2021 г. по настоящее время	ООО «ПИК-Инвестпроект»	100 000	81 000 000	100 %

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 100 000 шт.

Количество акций, выпущенных, но не оплаченных или оплаченных частично: нет

Номинальная стоимость одной акции, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 0,81 руб.

Реестродержатель акций Общества: АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.».

**2. Раскрытие информации об Учетной политике**

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с

применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 7 от «30» декабря 2022 года. Учетная политика действует с 01 января 2023 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
  - Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
  - выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
  - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов.

В течение 2023 года в Учетную политику изменения не вносились.

### Основные положения

#### Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

### Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

#### Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места. Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

#### Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора

условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:



- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

#### Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяется в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате вексям и облигациям;
- накопленный купонный доход;

- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

#### **Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы**

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт, которое рассчитывается по каждому договору на полную сумму после завершения строительством объекта, порядок формирования резерва указан в Приложении № 9 к Учетной политике.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности проигрыша. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Внеоборотные активы

### 3.1 Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют

### 3.2 Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>170 618</b>	<b>181 106</b>	<b>494 160</b>
первоначальная стоимость	208 832	223 133	583 977
накопленная амортизация	(38 214)	(42 027)	(89 817)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>1 167</b>	<b>1 556</b>	<b>1 717</b>
первоначальная стоимость	6 497	14 687	14 687
накопленная амортизация	(5 328)	(13 131)	(12 970)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>250</b>

первоначальная стоимость	-	372	372
накопленная амортизация	-	(195)	(122)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	-	<b>509</b>	<b>719</b>
первоначальная стоимость	-	1 070	1 070
накопленная амортизация	-	(561)	(351)
<b>ППА, в том числе</b>	<b>41</b>	<b>187</b>	-
первоначальная стоимость	213	200	-
накопленная амортизация	(172)	(13)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>171 826</b>	<b>183 535</b>	<b>496 846</b>

#### Движение основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Здания, в том числе:</b>	<b>(715)</b>	<b>9 773</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	14 302	-	-
накопленная амортизация	(715)	(4 529)	-	-
<b>Сооружения, в том числе:</b>	<b>(80)</b>	<b>309</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	8 191	-	-
накопленная амортизация	(80)	(7 882)	-	-
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	<b>(37)</b>	<b>140</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	372	-	-
накопленная амортизация	(37)	(232)	-	-
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	<b>(105)</b>	<b>404</b>	-	-
первоначальная стоимость	-	1 070	-	-
накопленная амортизация	(105)	(666)	-	-
<b>ППА, в том числе</b>	<b>(146)</b>	-	-	-
первоначальная стоимость	13	-	-	-
накопленная амортизация	(159)	-	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(1 083)</b>	<b>10 626</b>		

#### Арендованные основные средства, учтенные на счете 001 (тыс. руб.)

Полученные в аренду основные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Нежилое помещение пл. 7,8 кв. м расположенное в здании по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 19	-	-	746

#### Арендованные земельные участки у Департамента городского имущества г. Москвы. по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл.3, учтенные на счете 001

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент	М-04-049345 от 04.08.2016	10.07.2028	г. Москва, кв. 1-й Грайвороновский	77:04:0002005:10947	6 704,00 м2	449 426 908,48
				77:04:0002005:10949	16 691,00 м2	1 104 775 787,81

		77:04:0002005:10950	16 684,00 м2	218 602 443,68
		77:04:0002005:10951	10 515,00 м2	136 938 527,40
		77:04:0002005:10952	5 340,00 м2	109 197 927,00
		77:04:0002005:10953	1 107,00 м2	12 571 579,08
		77:04:0002005:10954	16 577,00 м2	1 094 584 614,64
		77:04:0002005:10955	13 229,00 м2	873 350 799,10
		77:04:0002005:10956	1 603,00 м2	17 863 190,80
		77:04:0002005:10957	1 599,00 м2	32 043 928,02
		77:04:0002005:10959	1 126,00 м2	11 873 287,16
		77:04:0002005:10960	266,00 м2	5 330 634,68
		77:04:0002005:10961	1 654,00 м2	33 146 126,92
		77:04:0002005:10962	1 393,00 м2	15 374 123,10
		77:04:0002005:10964	4 027,00 м2	80 700 999,46
		77:04:0002005:10965	9 567,00 м2	193 577 338,62
		77:04:0002005:10968	269,00 м2	3 102 003,09
		77:04:0002005:10969	369,00 м2	4 099 567,86
		77:04:0002005:10970	273,00 м2	2 955 028,44
		77:04:0002005:10972	305,00 м2	3 268 505,05
		77:04:0002005:10978	16 974,00 м2	1 130 363 161,20
M-04-053961 от 09.04.2019	05.02.2068	77:04:0002005:10963	1 463,00 м2	16 499 655,48
		77:04:0002005:10976	8 015,00 м2	533 525 448,05

### 3.3 Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### 3.4 Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Предоставленные займы	-	5 563 567	3 026 004
<b>ИТОГО:</b>	-	<b>5 563 567</b>	<b>3 026 004</b>

### Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	-	5 563 567	-
<b>ИТОГО</b>	-	<b>5 563 567</b>	-

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

### 3.5 Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Издержки обращения	7	-	32
Оценочные обязательства и резервы	-	18 138	1

Расходы будущих периодов	68 194	98 288	98 548
Резервы сомнительных долгов	196	208	-
Прочие расходы	-	8 820	53 069
Плановые расходы ИДП	26 974	20 178	-
Убытки прошлых лет	-	9 537	9 537
Арендные обязательства	3 694	37	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>99 065</b>	<b>155 206</b>	<b>161 187</b>

### 3.6 Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

### Оборотные активы

### 3.7 Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 827 932	2 256 945	-
Незавершенное производство, в том числе:	5 668 478	7 119 193	10 854 809
-Затраты на проектирование и строительство	1 621 909	2 865 688	7 626 456
-НДС по затратам на проектирование и строительство	234 532	399 865	683 139
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 812 037	3 853 640	2 545 214
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 496 410</b>	<b>9 376 138</b>	<b>10 854 809</b>

### Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	5 653 135	6 082 148
Затраты на проектирование и строительство	5 321 532	6 565 311
НДС по затратам на проектирование и строительство	589 236	754 569
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	6 926 010	6 967 613
<b>ИТОГО:</b>	<b>18 489 913</b>	<b>20 369 641</b>

### 3.8 Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, в т.ч.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.

По приобретенным услугам	5	5	2 119
<b>ИТОГО:</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2 119</b>

### 3.9 Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	264	253	10 416
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	52 671	23 002	8 059
Резерв по сомнительным долгам	(980)	(1 040)	-
Налоги и сборы	405	6 550	9 255
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	1 352 245	1 055 596	766 174
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 404 605</b>	<b>1 084 361</b>	<b>793 873</b>

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период не создавались.

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Остаток на начало периода	1 040	-	-
Признание	-	1 040	-
Погашение	(60)	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	980	1 040	-

В отчетном периоде за счет ранее созданного резерва списана дебиторская задолженность на сумму 60 тыс.руб.

### 3.10 Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Займы	7 961 252	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>7 961 252</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	7 977 568	16 316	-
<b>ИТОГО</b>	<b>7 977 568</b>	<b>16 316</b>	<b>-</b>

### 3.3 Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчетные счета	172 067	439 094	57 450
<b>ИТОГО:</b>	<b>172 067</b>	<b>439 094</b>	<b>57 450</b>

### 3.4 Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021
Право использования ПО	17	16	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

### Капитал

### 3.5 Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал	81 000	81 000	81 000
Добавочный капитал	158 893	158 893	158 893
Резервный капитал	50	50	50
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	3 400 177	(367 973)	(432 185)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	16 802	16 802	16 802
Нераспределенная прибыль отчетного периода	3 768 103	64 212	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-



Итого сумма Чистых активов	3 640 120	(128 030)	(192 242)
----------------------------	-----------	-----------	-----------

### 3.14 Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	81 000	81 000	81 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

На 31.12.2023 доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли и акции зарегистрированы на Общество.

### 3.15 Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	158 893	158 893	158 893
<b>ИТОГО:</b>	<b>158 893</b>	<b>158 893</b>	<b>158 893</b>

## Долгосрочные обязательства

### 3.16 Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Долгосрочные банковские кредиты	3 352 661	7 365 067	12 316 247
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	35 677	154 848	654 588
Долгосрочные займы	6 710	1 178	627
Проценты по долгосрочным займам	573	11 181	10 648
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 395 621</b>	<b>7 532 275</b>	<b>12 982 110</b>

Кредитные средства по Договору № 227900/0002 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи от 14.02.2022 г. с АО «Россельхозбанк» предоставлены Обществу на финансирование затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «Волжский парк» по адресу: г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл.3.

На погашение задолженности Общества по Договору № 227900/0002 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи от 14.02.2022 г. с АО «Россельхозбанк» используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации»).

В 2023 г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 124 150 тыс. руб.

### 3.17 Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Основные средства	8	37	-
Прочие расходы	65 980	65 237	55 270
Проценты по обязательствам	-	2	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>65 988</b>	<b>65 276</b>	<b>55 270</b>

### 3.18 Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты по аренде (счет 76.07)	34	177	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>34</b>	<b>177</b>	<b>-</b>

### Краткосрочные обязательства

### 3.19 Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют

### 3.20 Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	58 920	245 126	41 486
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры и др.)	241 331	289 901	-
Налоги и сборы	870 840	3 543	4 187
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	24	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	2 818 837	2 676 757	2 501 469
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	3 400 765	4 804 851	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 390 669</b>	<b>8 020 191</b>	<b>2 547 148</b>

### 3.21 Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
-------------------------	------------------	------------------	------------------

Резерв на оплату отпусков	14	14	4
Резерв по плановым расходам ИДП	134 871	100 889	-
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	2 336 931	1 120 456	-
Резерв по судебным расходам	340 959	90 675	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 812 775</b>	<b>1 312 034</b>	<b>4</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

#### 4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

##### 4.1. Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (тыс.руб.)

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	6 661 148	92,64	2 792 851	90,34
Доходы от реализации нежилых помещений	459 487	6,39	185 371	6,00
Доходы от реализации гаражей/машиномест	-	-	76 911	2,49
Доходы от реализации кладовых помещений	54 492	0,76	32 963	1,07
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	14 439	0,20	120	-
Реализация прочих работ и услуг	837	0,01	2 974	0,10
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 190 403</b>	<b>100,00</b>	<b>3 091 190</b>	<b>100,00</b>

##### 4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(257 730)	(483 945)
Себестоимость нежилых помещений	(200 189)	(117 263)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(13 102)	(120)
Себестоимость кладовых помещений	(15 143)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 781 445)	(2 615 008)
Себестоимость прочих работ и услуг	(3 165)	(9 953)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(2 270 774)</b>	<b>(3 226 214)</b>

#### 4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (тыс.руб.)

Показатели за отчетный год и предшествующий отчетному году отсутствуют.

#### 4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (тыс. руб.)

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Аудиторские услуги	(95)	(95)
Аренда офисных площадей	(161)	(138)
Юридические услуги	(5)	-
Резервы по отпускам-АУП	(25)	(25)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 745)	(1 751)
Почтово-телеграфные расходы	(19)	(5)
Страховые взносы-АУП	(66)	(67)
Информационные услуги	(1)	(1)
Списание стоимости программного обеспечения	(33)	(11)
Заработная плата-АУП	(221)	(224)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(28)	(36)
Налог на имущество	(3 882)	(9 351)
<b>ИТОГО</b>	<b>(6 281)</b>	<b>(11 704)</b>

#### Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Наименование	2023 год	2022 год
Материальные затраты	8	8
Себестоимость проданных товаров	2 270 774	3 224 339
Расходы на оплату труда	240	243
Отчисления на социальные нужды	72	73
Амортизация	517	1 887
Прочие расходы	5 444	11 368
<b>ИТОГО</b>	<b>2 277 055</b>	<b>3 237 918</b>

#### 4.5. Расшифровка стр. 2320-2350 «Прочие доходы и расходы» (тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к получению	416 301	336 587
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	409 977	8 382
Проценты по договорам займа	6 324	328 205

Прочие доходы и расходы	2023 год	2022 год
Проценты к уплате	(10)	(14 231)
Процентные расходы (ФСБУ 25)	(10)	(3)
Проценты по займам и кредитам	-	(14 228)
Прочие доходы, из них:	-	-
Прочие расходы, из них:	(618 846)	(95 166)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(204 888)	-
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(250 283)	(90 675)
Судебные издержки	(153 824)	-
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	(40)	(46)
Услуги банков	(220)	(278)
Резерв по сомнительным долгам	-	(1 040)
Штрафы, пени, неустойки	(1 587)	(2 842)
Прочие расходы	(8 004)	(285)

#### 4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>4 710 793</b>		
Арендные обязательства	(151)	(30)	ОНА
Расходы будущих периодов	(491 438)	(98 288)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	250 283	50 057	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(60)	(12)	ОНА
Плановые расходы ИДП	33 982	6 796	ОНА
Убытки прошлых лет	(47 686)	(9 537)	ОНА
Прочие расходы	(25 632)	(5 126)	ОНА
Проценты по обязательствам	9	2	ОНО
Основные средства	146	29	ОНО
Прочие расходы	(3 712)	(742)	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(885 791)</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(56 852)</b>	

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, решения участников о прекращении деятельности Общества отсутствуют.

#### **4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.**

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «Волжский парк» не выкупались (приобретались).

<b>Наименование</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	3 768 151	64 212
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 000	100 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	37,68	0,64

### **5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности**

#### **5.1. Операции в иностранной валюте**

В 2023 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

#### **5.2. Неденежные операции**

В 2023 году Общество не осуществляло неденежные операции.

#### **5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2023 г.**

По состоянию на 31 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Бондаренко Маргарита Сергеевна

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров.

Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества.

Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

#### **Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:**

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период

312 тыс. руб.

<p>долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности);</p> <p>- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;</p> <p>- иные долгосрочные вознаграждения).</p>	Не предусмотрены
--	------------------

#### 5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2023 г. (тыс. руб.)

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2023 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса		
<b>1. Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович</b>						
<b>2. Участники, доля участия</b>						
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 100 %</b>						
предоставленные займы	2 542 559	130 423	4 968 922	-	Безналичные/ краткосрочные	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	963 657	662 016	157 988	-		
<b>3. Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>						
<b>ПИК СЗ ПАО</b>						
с поставщиками прочие	51 262	42 557	-	4 674	Безналичные/ краткосрочные	
<b>4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>						
<b>ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО</b>						
по вознаграждению за услуги	91 288	95 018	-	15 936	Безналичные/ краткосрочные	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 154 673	6 294 027	3 290 5689	-		
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	700	-		
<b>ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО</b>						
предоставленные займы	281 418	-	4 326 597	-		
<b>ГП-МСК ООО</b>						
по вознаграждению за услуги	-	-	-	120		
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	2 970		
<b>МСК ЭНЕРГО АО</b>						
по договорам цессии	-	320	-	-		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	108 161	92 345	38 500	-		

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2023 г.	2022 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

## 5.6. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

## 5.7. Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств (тыс.руб.)

Структура обязательств, по которым Общество получило от третьих лиц или предоставило третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога и (или) поручительства, представлена в таблице.

Наименование	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Ипотека помещений и права аренды з/уч. по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3	1 572 158	2 321 551	5 852 797
Обеспечение исполнения обязательства по внесению части платежа по арендной плате за первый год срока аренды ЗУ	3 830 762	3 830 762	3 447 148

Общество привлеченные денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э “Движение по счету-эскроу”

Наименование	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	5 344 696	8 046 357

## 5.8. Судебные разбирательства Общества.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

По состоянию на 31.12.2023 г. находятся на рассмотрении 276 (Двести семьдесят шесть) судебных дела на общую сумму 340 959 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

## 5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

## 5.10. Контролируемые сделки

В 2023 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

## 5.11. Государственная помощь

В 2023 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.



## 5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2023 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 8 от 14.12.2023 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

## 5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

## 5.14. События после отчетной даты

ООО «ПИК-Корпорация» (доля владения 100 % в уставном капитале ООО «ПИК-Инвестпроект»- материнской компании Общества) включено в список SDN (Special Designated Nationals) Минфина США в рамках санкций, введенных против России 23 февраля 2024 года.

Руководством в связи с возникшими событиями проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2024 году. В своей оценке Общество исходит из того, что данное событие не будет оказывать существенное влияние на деятельность Общества по следующим основаниям:

- весь бизнес Общества находится в России, что делает его менее уязвимым перед внешними воздействиями;
- зависимость от импортных поставок сырья и материалов практически сведена к нулю, по оборудованию зависимость не более 10%;
- проектное финансирование предоставляется российскими банками, т.е. санкции не могут существенно повлиять на финансирование Общества;
- Общество готово к переводу своей ИТ-Системы на платформу российского провайдера и не допустить сбоев в ее работе.

В своей оценке влияния СПОД Общество также исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества в связи со СПОД, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

## 5.15. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Волжский парк» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не привело к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

#### **5.16. Информация о рисках**

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

##### Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

##### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

##### Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств

Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

#### 5.17. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2023 г. существенные ошибки.

#### 5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### 5.19. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2023 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

#### 5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор

АО «Специализированный застройщик

«Волжский парк»

«09» марта 2024 года



М.С.Бондаренко



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 43 лист а  
Генеральный директор  
ООО «АудитСтрой»

Плутенко Т.Е.