

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру
Акционерного общества
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ВОЛЖСКИЙ ПАРК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОЛЖСКИЙ ПАРК» (ОГРН 1106453003227, 109518 Москва, ул. Грайвороновский 1-й проезд, д. 3, корп.7), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОЛЖСКИЙ ПАРК» по состоянию на «31» декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского

заклучения, 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 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, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе

операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит.Оценка.Консалтинг»,
ОГРН 1027739541664,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«16» марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	по ОКПО	94162016		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722311022		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	109518, Москва г, Грайвороновский 1-Й проезд, д. № 3, корп. 7				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.	Основные средства	1150	101 004	185 139	37 231
6.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	462 283	495 895	645 947
6.3.	Финансовые вложения	1170	3 026 004	3 074 832	-
6.4.	Отложенные налоговые активы	1180	119 884	26 232	18
6.5.	Прочие внеоборотные активы	1190	-	296 309	296 287
	Итого по разделу I	1100	3 709 175	4 078 406	979 483
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.6.	Запасы	1210	3 533 266	1 027 218	74
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	16 982	36 381
6.7.	Дебиторская задолженность	1230	476 744	208 585	523 794
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	123 374	18 821	1 386
6.8.	Прочие оборотные активы	1260	28	-	20
	Итого по разделу II	1200	4 133 411	1 271 606	561 656
	БАЛАНС	1600	7 842 586	5 350 012	1 541 139

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	158 893	158 893	-
	Резервный капитал	1360	50	50	50
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(394 235)	(97 475)	16 802
	Итого по разделу III	1300	(154 292)	142 468	97 852
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.9.	Заемные средства	1410	7 288 484	5 004 884	1 260 302
6.4.	Отложенные налоговые обязательства	1420	23 382	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 311 866	5 004 884	1 260 302
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.9.	Заемные средства	1510	-	9 264	160 658
6.10	Кредиторская задолженность	1520	684 883	193 337	22 274
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	129	59	53
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	685 012	202 660	182 985
	БАЛАНС	1700	7 842 586	5 350 012	1 541 139



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

5 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	по ОКПО	94162016		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722311022		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
6.11	Выручка	2110	86 766	93 065
	в том числе:		-	-
6.12	Себестоимость продаж	2120	(91 193)	(127 094)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(4 427)	(34 029)
6.13	Коммерческие расходы	2210	(274 820)	-
6.14	Управленческие расходы	2220	(19 683)	(2 473)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(298 930)	(36 502)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.15	Проценты к получению	2320	283 229	202 760
6.15	Проценты к уплате	2330	(332 893)	(293 204)
6.16	Прочие доходы	2340	264	890
6.17	Прочие расходы	2350	(18 699)	(14 435)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(367 029)	(140 491)
	Налог на прибыль	2410	70 269	26 214
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	70 269	26 214
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(296 760)	(114 277)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	(296 760)	(114 277)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Handwritten signature

(подпись)

**Бондаренко Маргарита
Сергеевна**

(расшифровка подписи)

5 марта 2021 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
		0710004		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	по ОКПО 94162016		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7722311022		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267 18		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 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 2018 г.	3100	81 000	-	-	50	16 802	97 852
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	158 893	-	-	158 893
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество	3217	-	-	158 893	-	-	158 893
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(114 277)	(114 277)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(114 277)	(114 277)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	81 000	-	158 893	50	(97 475)	142 468
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(296 760)	(296 760)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(296 760)	(296 760)
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 2020 г.	3300	81 000	-	158 893	50	(394 235)	(154 292)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(154 292)	142 468	97 852



Руководитель

Бондаренко Мадгарита
Сергеевна

05 марта 2021 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	"ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	по ОКПО	94162016		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722311022		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	89 147	108 272
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	12 937
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	89 147	93 865
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	1 470
Платежи - всего	4120	(1 955 936)	(1 283 105)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(494 715)	(62 966)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 312)	(2 433)
процентов по долговым обязательствам	4123	(81 128)	(298 862)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 535)
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(193 122)	(107 532)
денежные средства, направленные тех заказчику	4126	(1 023 164)	(760 177)
прочие платежи	4129	(162 495)	(49 600)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 866 789)	(1 174 833)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	50 198	147 560
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	48 828	137 625
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 370	9 935
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 732)	(3 204 898)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 732)	(10 763)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(3 194 135)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	47 466	(3 057 338)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 859 309	5 604 045
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 859 309	5 445 152
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	158 893
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	(935 433)	(1 354 439)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(935 433)	(1 354 439)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 923 876	4 249 606
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	104 553	17 435
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18 821	1 386
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	123 374	18 821
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

05 марта 2021 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»
за 2020 год

Общие сведения

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» (далее – Общество) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с нормативными документами:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета и налогового учета.

1. Информация об организации

Правовая форма – Акционерное общество

Полное фирменное наименование – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Волжский парк»

Юридический адрес Общества – 2109518, г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, д.3, корпус 7

Фактический адрес Общества – 2109518, г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, д.3, корпус 7

Общество создано путем реорганизации в форме выделения 01.06.2010 из АО «Жировой комбинат», ОГРН 1106453003227

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7722311022

Код причины постановки на учет (КПП): 772201001

Общество поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 01.06.2010г.

В отчетном периоде отсутствовал факт реорганизации Общества.

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, филиалов и представительств.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Решением единственного акционера Общества от 23.05.2019г. Генеральным директором Общества назначена Бондаренко Маргарита Сергеевна.

Списочная численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2020г. составляет 2 человека (по состоянию на 31 декабря 2019 г. – 2 человека).

Уставный капитал Общества составляет 81 000 000 (восемьдесят один миллион) рублей и складывается из номинальной стоимости долей акционеров. Уставный капитал Общества оплачен полностью. Структура уставного капитала на начало и конец отчетного периода приведена в таблице:

Наименование акционера	Доля владения	Вид акций	Количество акций	Стоимость доли, рубли	
				на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
ООО «ПИК-СТРОЙИНВЕСТ»	100%	Обыкновенные бездокументарные	100 000	81 000 000	81 000 000

Реестродержателем является АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.». Обществом не осуществлялось публичное размещение ценных бумаг, а также не регистрировался проспект ценных бумаг.

Добавочный капитал Общества представляет собой вклад в имущество Общества и составляет 158 893 150 (сто пятьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто три сто пятьдесят) рублей.

Сведения о лицензиях

Серия и номер лицензии	МОС 02983 ВЭ
Дата лицензии	02.02.2011
Дата начала действия лицензии	02.02.2011
Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕДР, ЛЕСОВ, ОБЪЕКТОВ РАСТИТЕЛЬНОГО И ЖИВОТНОГО МИРА (Роснедра и его территориальные органы, Росводресурсы, Рослесхоз, Госкомрыболовство РФ, Ростехнадзор, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по лицензионной деятельности, органы управления по использованию и охране недр и экологии субъектов Российской Федерации)
Наименование лицензирующего органа	Департамент по недропользованию по Центральному федеральному округу

Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД 71.12.2.

Общество осуществляет реализацию проекта комплексной застройки земельных участков, арендуемых им у Департамента городского имущества г. Москвы. Застройка осуществляется по строительному адресу: Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл.3 на основании:

- Разрешения на строительство №77-204000-018644-2019 от 27.12.2019 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы;

- Разрешения на строительство №77-204000-019295-2020 от 17.12.2020 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы.

Общество реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству Жилого комплекса «Волжский парк» в рамках выполнения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Общество заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу счетов - средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (части 1, 2 статьи 15.5 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», статья 860.7 ГК РФ).

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

2. Информация об учетной политике организации

Приказом № УП/20 от 30.12.2019г. утверждена редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2020 год в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «Группа компаний ПИК».

2.1. Оценка активов и обязательств

В бухгалтерской отчетности Компании активы и обязательства оценены по фактическим затратам.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Компании дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты, либо не установлен.

Финансовые вложения классифицируются в бухгалтерском балансе как краткосрочные либо долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения, погашения) после отчетной даты.

2.3. Основные средства

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

2.4. Вложения во внеоборотные активы

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.

Учет вложений во внеоборотные активы осуществляется по фактическим затратам:

- в целом по строительству и по отдельным объектам, входящим в него;
- по создаваемым и (или) приобретаемым отдельным объектам основных средств, нематериальным активам;
- по создаваемым отдельным нематериальным активам.

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- незавершенное строительство в форме нового строительства для собственных нужд;
- затраты по незаконченным операциям по приобретению отдельных объектов (или их частей) основных средств.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

В составе финансовых вложений Общества учитываются:

- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях на срок свыше 1-го года,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования,
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества;
- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансового вложения, списание его стоимости производится по стоимости единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, а именно:

- при выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, списание их стоимости производится по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений;
- при выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, списание их стоимости производится исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым на конец отчетного года признано устойчивое существенное снижение стоимости, показываются в балансе за минусом создаваемого резерва под обесценение финансовых вложений. Сумма резерва относится на увеличение прочих расходов.

2.6. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов производится по фактической себестоимости. В стоимость материально-производственных запасов включаются транспортно-заготовительные расходы, непосредственно связанные с их приобретением, кроме расходов по внутреннему перемещению запасов.

2.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как расходы будущих периодов.

В составе расходов будущих периодов учитываются:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

2.8. Доходы

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от ведения обычных видов деятельности Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка от продаж признается в бухгалтерской отчетности по методу начисления в момент выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных платежей.

Прочими признаются доходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств, товарно-материальных ценностей, ценных бумаг 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.

2.9. Расходы

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности Общества считаются расходы, осуществление которых связано с обычными видами деятельности.

При формировании расходов по обычным видам деятельности организация группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

В зависимости от способа отнесения расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные;

Прямые расходы обусловлены производством определенного вида продукции (работ, услуг) и непосредственно включаются в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг).

Косвенные расходы обусловлены производством не одного, а нескольких видов продукции (работ, услуг), не могут быть включены непосредственно в себестоимость каждого вида продукции (работ, услуг) и поэтому присваиваются вначале месту возникновения расходов с последующим распределением их по объектам калькуляции.

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. При учете общехозяйственных расходов используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

- административно-управленческие расходы;
- содержание общехозяйственного персонала;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ей 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 финансовых вложений и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров и законодательства (административного, налогового);
- 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;
- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- суммы НДС, не принятого к вычету в порядке, установленном НК РФ;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества);

- прочие расходы в соответствии с ПБУ 10/99 относимые к прочим.

2.10. Кредиты и займы полученные

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются 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 расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- 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, следующего за месяцем получения РНВ. Проценты распределяются по всем ОН данного Объекта ИДП пропорционально площади ОН, проданных по ДДУ, и переносятся на счет 36.66.2 «Проценты по целевым кредитам по ОН». На дату передачи ОН Участнику Долевого строительства сумма процентов по определенному ОН списывается на счет 90 «Расходы на продажу».

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

2.11. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные и высоколиквидные инвестиции, свободно обратимые в заранее известную сумму денежных средств с незначительным риском колебаний стоимости. К эквивалентам денежных средств относятся инвестиции с кратким сроком обращения, не превышающим одного месяца до даты погашения. Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.12. Оценочные обязательства. Условные активы и обязательства

Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Формирование резерва отражается по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» и кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая:

- не погашена в установленные сроки;

- в отношении данной задолженности ведется претензионная работа;
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. По внутригрупповой сомнительной дебиторской задолженности организации резерв не создается, поскольку не предполагается возможности невозврата такой задолженности (за исключением наличия документа органа исполнительной или судебной власти, информирующего о неудовлетворительном финансовом положении, банкротстве, или об иных факторах, препятствующих своевременному исполнению должником своих обязательств). Невозвращенная сумма долга списывается за счет резерва, созданного именно в связи с возможностью неполучения оплаты по договору.

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

Резерв под обесценение материальных ценностей Обществом не создается.

Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков. С этой целью Общество создает резерв, отчисления в который производятся ежемесячно в течение года. Учет резервов по неиспользованным сотрудниками отпускам ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

2.13. Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 субсчет «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 субсчет «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы 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;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

2.14. Прочие аспекты учетной политики

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С. В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения

достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

3. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Московского региона Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы. В той сфере экономики, в которой осуществляет свою деятельность Общество, отсутствуют отличия в рисках для определенных видов работ, услуг.

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

4. Система внутреннего контроля

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

Процедуры внутреннего контроля:

- документальное оформление (осуществление записей в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов, в том числе бухгалтерских справок; включение в бухгалтерскую (финансовую) отчетность существенных оценочных значений исключительно на основе расчетов);
- проверка оформления первичных учетных документов на соответствие установленным требованиям при принятии их к бухгалтерскому учету;
- санкционирование (авторизация) сделок и операций, обеспечивающее подтверждение правомочности совершения их. Выполняется персоналом более высокого уровня, чем лицо, осуществляющее сделку или операцию;
- сверка данных;
- разграничение полномочий;
- процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов, в том числе физическая охрана, ограничение доступа;
- инвентаризация;
- процедуры, связанные с компьютерной обработкой информации и информационными системами (процедуры восстановления данных и др.).

Данные процедуры позволяют обеспечить высокую эффективность внутреннего финансового контроля организации.

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном

объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

5. Сравнительные данные

В соответствии с положениями ПБУ 4/99 (п.10), ПБУ 1/2008 (п.15) о сопоставимости сравнительных показателей при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год проведена реклассификация - ретроспективно изменены показатели строк 1210 «Запасы» и 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2019г. Реклассификация не повлияла на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2019 года.

Наименование показателя	Строка	На 31.12.2019г. после реклассификации	На 31.12.2019г. до реклассификации	Комментарии
Запасы	1210	1027 218	74	Затраты на строительство и проектирование ЖК «Волжский парк» с 2021 года подлежат отражению в составе запасов
Прочие оборотные активы	1260	-	1 027 144	
Итого по разделу II	1200	1 271 606	1 271 606	
БАЛАНС	1600	5 350 012	5 350 012	

6. Раскрытие существенной информации, содержащейся в Бухгалтерском балансе и Отчете о финансовых результатах

6.1. Основные средства (строка 1150)

В составе основных средств отражены соответствующие критериям объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев - здания, сооружения, машины и оборудование.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

В отчетном периоде операции по достройке, дооборудованию, реконструкции объектов основных средств, учитываемых на счете 01 «Основные средства», Обществом не производились, Обществом производились операции по ликвидации объектов основных средств в рамках расчистки строительной площадки.

Информация об основных средствах раскрыта в таблице, данные приведены в тысячах рублей.

Группа учета ОС \ Основное средство	На 31.12.2020г.			На 31.12.2019г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	107 919	26 818	81 101	184 904	37 893	147 011
Сооружения	42 376	25 086	17 290	57 273	36 610	20 663
Машины и оборудование	1 787	969	818	1 362	874	488
Другие виды основных средств	2 076	281	1 795			
Затраты на строительство офиса продаж «ЖК Волжский парк»				16 977		16 977
ВСЕГО	154 158	53 154	101 004	260 516	75 377	185 139

6.2. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

Объекты доходных вложений представляют собой переданные в аренду объекты основных средств – здания, сооружения, машины и оборудование. В отчетности данные объекты показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации. Информация доходных вложениях раскрыта в таблице, данные приведены в тысячах рублей.

Группа учета ОС \ Основное средство	На 31.12.2020г.			На 31.12.2019г.		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	548 999	90 049	458 950	575 851	85 402	490 449
Сооружения	30 905	28 186	2 719	30 905	26 663	4 242
Машины и оборудование	11 977	11 363	614	11 977	10 773	1 204
ВСЕГО	591 881	129 598	462 283	618 733	122 838	495 895

6.3. Финансовые вложения (строка 1170)

Общество не владеет государственными и муниципальными ценными бумагами, ценными бумагами других организаций, не имеет вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций. В составе долгосрочных финансовых вложений отражена сумма основного долга по предоставленному в адрес ООО «ПИК-СТРОЙИНВЕСТ» процентному займу. Суммы начисленных процентов по выданным займам в Бухгалтерском балансе отражаются в составе дебиторской задолженности.

Вид вложений	Наименование контрагента	Номер и дата договора	Дата возникновения обязательств по договору	Дата окончания обязательств по договору	Сумма, тыс. руб.	
					На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
займы выданные	ООО ПИК-СТРОЙИНВЕСТ	Договор № 01ПГ от 23.05.2019. Процентная ставка – 9,3 % годовых	23.05.2019	21.05.2024	3 026 004	3 074 832

В отчетном периоде Общество не производило отчисления в резерв под обесценение финансовых вложений. Заемщик принадлежит к ПАО «Группа компаний ПИК», как и займодавец. Организация оценивает вложение как высоколиквидный актив, а риск невозврата выданного займа, как крайне низкий.

6.4. Отложенные налоговые активы и обязательства (строка 1180, 1420)

Информация о величине отложенных налоговых активов и обязательств Общества приведена в таблице.

Вид отложенного налогового актива	Сумма, тыс. руб.			
	Активы на 31.12.2020г.	Обязательства на 31.12.2020г.	Активы на 31.12.2019г.	Обязательства на 31.12.2019г.
Оценочные обязательства и резервы	26		12	
Расходы будущих периодов (убыток 2019 года)	26 221		26 221	
Расходы будущих периодов (убыток 2020 года)	72 327			
Прочие расходы	21 310	23 382		
ВСЕГО	119 884	23 382	26 232	

В связи с тем, что в отчетном периоде по данным налогового учета Обществом получен убыток, который будет принят Обществом для целей налогообложения прибыли в последующих отчетных (налоговых) периодах (перенесен на будущее), в бухгалтерском учете был начислен отложенный налоговый актив.

6.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Капитализированные затраты по незавершенному проекту «Текстильщики» в отчетном периоде включены в состав затрат на строительство многоэтажного общественно-жилого комплекса объектов недвижимости ЖК «Волжский парк».

6.6. Запасы (строка 1210)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражены материальные запасы, инвестиционные издержки по объектам недвижимости ЖК «Волжский парк», а также совокупная сумма капитализируемых затрат по строительному объекту ЖК «Волжский парк», учтенная на счетах 36.01 «Фактические затраты по ИДП», 19.36 «НДС затрат по ИДП», 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» в части расчетов с техническим заказчиком, 60.02 «Расчеты по авансам выданным» в части авансов подрядчикам на работы по техническому присоединению коммуникаций и инженерных систем.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Материальные запасы		74
Инвестиционные издержки по объектам недвижимости ЖК Волжский парк	1 894	
Затраты на строительство многоэтажного общественно-жилого комплекса объектов недвижимости по строительному ЖК Волжский парк	2 162 069	344 495
Накопленный налог на добавленную стоимость по капитальным вложениям, относящийся к строительству жилого комплекса ЖК Волжский парк и подлежащий распределению по завершении строительства	164 107	17 188
Авансы, выданные техническому заказчику и подрядчикам в рамках строительства, в том числе	1 205 196	665 461
МОЭК ПАО		64 663
ЦТП МОЭК ООО	253 107	58 409
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	680 070	542 389
МОСВОДОКАНАЛ АО	109 645	
Мосводосток ГУП	52 137	
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	72 086	
МСК ЭНЕРГО АО	32 666	
прочие	5 485	
ВСЕГО	3 533 266	1 027 218

6.7. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Состав и стоимостные показатели дебиторской задолженности приведены в таблице.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 872	4 895
Газпром межрегионгаз Москва ООО	7 427	3 700
МОСГАЗ АО	789	517
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	320	320
Прочие контрагенты	336	358
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 268	4 928
Московский Жировой Комбинат АО		4 380
Рустех-К ООО	366	
МСК ЭНЕРГО АО	400	400
Прочие контрагенты	502	148
Переплата по налогам в бюджет	9 244	10 950
Налог на прибыль	3 378	3 378
НДС	5 864	7 570
Транспортный налог	2	2
Переплата в бюджет по страховым взносам	10	6
Расчеты с подотчетными лицами		3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	457 350	187 803
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО	456 363	174 504
Департамент городского имущества города Москвы		13 291
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	700	
Росреестра по Москве Управление	263	
Прочие контрагенты	24	8
ВСЕГО	476 744	208 585

Общество не производило отчислений в резерв по сомнительным долгам в отчетном и предшествующем периодах.

6.8. Прочие оборотные активы (строка 1260)

По данной строке Бухгалтерского баланса отражена совокупная стоимость неисключительных прав пользования программным обеспечением, включенных в состав расходов будущих периодов организации.

6.9. Заемные средства (строка 1410, 1510)

Информация о заемных средствах Общества, отражаемых в составе долгосрочных обязательств, приведена в таблице.

Займодавец (Кредитор)	Реквизиты договора		Дата		Сумма, тыс. руб.	
	номер	дата	выборки	погашения	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО					6 927 456	5 004 884
основной долг по кредиту	Договор № 197900/0016	23.05.2019	23.05.2019	14.05.2025	4 100 000	4 100 000
основной долг по кредиту	Договор № 197900/0040	23.10.2019	08.11.2019	14.05.2025	500 000	500 000
основной долг по кредиту	Договор № 197900/0041	23.10.2019	11.11.2019	14.05.2025	800 000	404 884
основной долг по кредиту	Договор № 207900/0007	15.05.2020	19.06.2020	30.09.2023	700 160	
основной долг по кредиту	Договор № 207900/0008	15.05.2020	19.06.2020	30.09.2027	827 296	
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО					1 304	
основной долг по займу	б/н	26.07.2019	29.07.2019	31.12.2025	1 304	
ВСЕГО					6 928 760	5 004 884

Займодавец (Кредитор)	Реквизиты договора		Дата		Сумма, тыс. руб.	
	номер	дата	выборки	погашения	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО					349 716	4 308
проценты по кредиту	Договор № 197900/0016	23.05.2019	23.05.2019	14.05.2025	238 856	
проценты по кредиту	Договор № 197900/0040	23.10.2019	08.11.2019	14.05.2025	29 127	
проценты по кредиту	Договор № 197900/0041	23.10.2019	11.11.2019	14.05.2025	56 378	4 308
проценты по кредиту	Договор № 207900/0007	15.05.2020	19.06.2020	30.09.2023	9 888	
проценты по кредиту	Договор № 207900/0008	15.05.2020	19.06.2020	30.09.2027	15 467	
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО					10 008	4 955
проценты по займу	б/н	26.07.2019	29.07.2019	31.12.2025	10 008	4 955
ВСЕГО					359 724	9 263

6.10. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Состав и стоимостные показатели кредиторской задолженности Общества представлены в таблице.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 154	2 101
МОСВОДОКАНАЛ АО	103	1 240
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	63 707	
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО		428
ЦНС ООО	338	

Прочие контрагенты	6	433
Расчеты с покупателями и заказчиками		669
ФАВОРИТ – ЭЛЕКТРО ООО		803
НДС с авансов		-134
Задолженность перед бюджетом по налогам	4 306	5 072
Налог на имущество	4 300	5 056
Водный налог	6	16
Задолженность перед бюджетом по страховым взносам	24	21
Расчеты с подотчетными лицами		1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		132
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по договорам строительного подряда	9 797	21 111
ГП-МСК ООО	3 090	3 090
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	5 120	18 021
МСК ЭНЕРГО АО	1 277	
Мосводосток ГУП	310	
Расчеты по аренде земли	606 602	164 231
Департамент городского имущества города Москвы	606 602	164 231
ВСЕГО	684 883	193 337

6.11. Выручка (строка 2110)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Выручка от реализации услуг по предоставлению собственного имущества во временное пользование и владение	86 766	93 065
ВСЕГО	86 766	93 065

6.12. Себестоимость продаж (строка 2120)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Амортизация	15 721	24 176
Арендная плата за землю	25 317	32 923
Коммунальные услуги	47 330	47 911
Прочее	2 825	22 084
ВСЕГО	91 193	127 094

6.13. Коммерческие расходы (строка 2210)

В состав коммерческих расходов включены расходы по содержанию офиса продаж, а также по привлечению приобретателей объектов недвижимости, которые несет Общество. В связи с отсутствием у Общества собственной коммерческой службы продаж заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК». Вознаграждение агента установлено в процентном отношении от стоимости объектов недвижимости и соответствует рыночным расценкам на аналогичные услуги.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Содержание офиса продаж	4 499	
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	65 823	
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	164 403	
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	40 094	
ВСЕГО	274 820	

6.14. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Оплата труда персонала	1 007	1 713
Страховые взносы и травматизм	265	417
Бухгалтерские и аудиторские услуги	223	89
Налоги	18 047	56
Прочие расходы	141	197
ВСЕГО	19 683	2 473

6.15. Проценты к получению и уплате (строка 2320, 2330)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
<i>Проценты к получению</i>		
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете	1 370	29
Проценты по договорам займа	281 859	202 731
ВСЕГО	283 229	202 760
<i>Проценты к уплате</i>		
Проценты по договорам займа		995
Проценты по кредитным договорам	282 377	292 209
Проценты за пользование товарным кредитом	50 516	
ВСЕГО	332 893	293 204

6.16. Прочие доходы (строка 2340)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Доходы от реализации основных средств и ТМЦ		333
Доходы от ликвидации основных средств		
Доходы от переуступки прав требований		
Доходы от списания кредиторской задолженности	1	157
Иные доходы, относящиеся к прочим	263	400
ВСЕГО	264	890

6.17. Прочие расходы (строка 2350)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	за 2020 год	за 2019 год
Расходы по реализации основных средств и ТМЦ		333
Недостачи и потери от порчи ценностей выявленные по результатам инвентаризации	74	
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	109	180
Списание сумм НДС, не принимаемого к вычету	15 576	9 208
Услуги банков	38	93
Госпошлины		126
Штрафы, пени, неустойки	2 898	4 126
Прочие расходы	4	369
ВСЕГО	18 699	14 435

6.18. Налог на прибыль (строка 2410)

Финансовый результат в бухгалтерском учете до налогообложения – (367 029) тыс. руб.

Размер условного дохода по налогу на прибыль – (73 406) тыс. руб.

Размер убытка по данным налогового учета – (361 637) тыс. руб.

Сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 15 682 тыс. руб.

Размер ПНО составляет 3 136 тыс. руб. Постоянные разницы связаны с признанием доходов и расходов, не учитываемых для целей налогообложения:

- штрафы за административные нарушения, штрафы и пени по налогам;
- суммы списанного в расход налога на добавленную стоимость за пределами срока возмещения;

Общая сумма временных разниц, повлиявших на корректировку условного дохода в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 351 345 тыс. руб. Величина изменения ОНА, ОНО – 70 269 тыс. руб. Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- сумма перенесенного на будущее убытка, не использованного в отчетном периоде, но который будет использован в следующих отчетных периодах;
- суммы процентов по займам полученным, учитываемые в бухгалтерском учете в составе расходов на строительство, а в налоговом – в составе внереализационных расходов;
- отчисления в резерв по оплате предстоящих отпусков сотрудников Общества.

Чистая прибыль (убыток) по данным бухгалтерского учета – (296 760) тыс. руб.

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.

6.19. Чистые активы Общества

Убыток отчетного года привел к образованию отрицательных чистых активов. Чистые активы Общества имеют тенденцию к снижению в силу объективных причин – Общество ведет строительство жилого комплекса, которое имеет длительный цикл. Для проведения работ по строительству жилого комплекса Обществом открыта кредитная линия в АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК». Общество не имеет намерений к ликвидации. Увеличение чистых активов планируется за счет прибыли застройщика, которая будет получена с вводом в эксплуатацию строящихся объектов, начиная с 2022 года.

Показатель	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г
Сумма чистых активов, тыс. руб.	(154 292)	142 8

7. Существенные ошибки

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

8. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили. Отсутствуют факты обнаружения после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые могут привести к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период. В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества или эмиссии акций, крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

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 кредитора	Договор	Вид	Период	Сумма	Комментарии
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №197900/0016 от 23.05.2019г.					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	197900/0016-7.1 от 04.09.2019 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	04.09.2019-14.05.2025	784 166 076	Объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №197900/0040 от 23.10.2019г.					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	197900/0040-7.1 от 24.10.2019 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	24.10.2019-14.05.2025	784 166 076	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №197900/0041 от 23.10.2019г.					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	197900/0041-7.1 от 24.10.2019 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	24.10.2019-14.05.2025	784 166 076	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №207900/0007 от 15.05.2020г.					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	207900/0007-7.1 от 15.05.2020 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	15.05.2020-30.09.2023	784 166 076	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №207900/0008 от 15.05.2020г.					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	207900/0008-7.1 от 15.05.2020 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	15.05.2020-30.09.2027	784 166 076	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3

У Общества отсутствуют незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства, существенно влияющие на финансовую отчетность по состоянию на отчетную дату и дату подготовки отчетности.

10. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений и роль связанной стороны в отношениях	Форма расчетов
<i>Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции, либо составляющие уставной капитал общества</i>		
ООО «ПИК-СТРОЙИНВЕСТ»	Заемщик по договору займа; Займодавец по договору займа;	Безналичные расчеты
<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>		
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК»	Связанная сторона оказывает Обществу услуги управленческого характера;	Безналичные расчеты
ООО «ГП-МСК»	Связанная сторона исполняет функции технического заказчика	Безналичные расчеты
ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Связанная сторона исполняет функции технического заказчика	Безналичные расчеты
<i>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа общества</i>		
Бондаренко Маргарита Сергеевна	Вознаграждение за исполнение обязанностей Генерального директора Общества	Безналичные расчеты

Стоимостные показатели по операциям и объем операций со связанными сторонами в абсолютном выражении за отчетный 2020 год представлены в таблице. Суммы приведены в тысячах рублей.

Наименование / вид операций, расчетов	Сальдо на 01.01.2020		Обороты за 2020 год		Сальдо на 31.12.2020	
	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса
ГК ПИК ПАО		75	205 801	269 433		63 706
Расчеты за услуги по сопровождению бухгалтерского учета		75		180		255
Расчеты по агентскому договору			169 828	224 030		54 201
Расчеты по лицензионному договору			35 973	45 223		9 250
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	542 389	18 022	1 824 677	1 673 395	680 770	5 120
Расчеты по договору технического заказа	542 389	18 022	1 824 677	1 673 395	680 770	5 120
ПИК – СТРОЙИНВЕСТ ООО	3 249 335	4 955	1 217 292	990 617	3 482 367	11 312
Расчеты по займам полученным		4 955	935 433	941 789		11 312
Прочие по займам выданным	3 249 335		281 859	48 828	3 482 367	
ГП-МСК ООО		3 090				3 090
Расчеты по договору технического заказа		3 090				3 090

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году, либо по причине их незначительности.

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом. В отчетном периоде иных операций в отношении с генеральным директором, кроме выплат, связанных с исполнением трудовых обязанностей, у Общества не было. Сумма вознаграждения генеральному директору Бондаренко Маргарите Сергеевне с учетом страховых взносов за отчетный период составила 607 тыс. руб.

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация.

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, в отчетном периоде не осуществлялись.

11. Информация об участии в совместной деятельности и доверительном управлении
Совместная деятельность с другими организациями Обществом не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались.

12. Государственная помощь, субсидии, финансирование
Общество не получало государственную помощь или бюджетные ассигнования.

13. Информация по прекращаемой деятельности
Наряду с реализацией инвестиционно-девелоперского проекта по строительству жилого комплекса «Волжский парк» Общество получает доход от предоставления в аренду свободных площадей в зданиях, принадлежащих организации на праве собственности. По мере расчистки территории под строительство жилого комплекса «Волжский парк», здания и сооружения, подлежащие сносу, выводятся из эксплуатации – их предоставление во временное владение и пользование будет прекращено. Таким образом, будет иметь место сокращение дохода от сдачи в аренду имущества. Основной вид деятельности – деятельность заказчика-застройщика в рамках реализации инвестиционно-девелоперского проекта Общество не имеет намерений прекращать или сокращать.

14. Информация об отсутствии сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, то есть допущения, что организация по крайней мере в течение 12 месяцев после отчетной даты способна непрерывно продолжать свою деятельность. Общество принадлежит ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшему девелоперу, представленному в

нескольких регионах Российской Федерации, в том числе столичном. Общество реализует инвестиционно-девелоперский проект по строительству жилого комплекса на основании:

- Разрешения на строительство №77-204000-018644-2019 от 27.12.2019 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы сроком до 27.11.2022 г.
- Разрешения на строительство №77-204000-019295-2020 от 17.12.2020 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы сроком до 17.04.2024г.

Общество рассчитывает покрыть убытки за счет прибыли застройщика, которая будет получена с вводом в эксплуатацию строящихся объектов, начиная с 2022 года. Это позволяет с определенностью заключить, что деятельность Общества в ближайшее время будет продолжена.

15. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

Риски хозяйственной деятельности

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

16. Результат чрезвычайных обстоятельств

В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Не представляется возможным оценить влияние распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, вводимые в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус) не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

17. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- В отчетном периоде Общество не осуществляло операций в неденежной форме.
- В отчетном периоде Обществом не производились расчеты в иностранной валюте;
- 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;

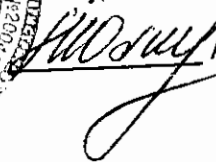
Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»
Бондаренко Маргарита Сергеевна
05 марта 2021 г.





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 33 лист а

Генеральный директор
«Аудит. Оценка. Консалтинг»

 Агаркова Ю.А.