



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
«СЗ «ВОЛЖСКИЙ ПАРК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «СЗ «ВОЛЖСКИЙ ПАРК» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 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 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «СЗ «ВОЛЖСКИЙ ПАРК» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 6 «Раскрытие существенной информации» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что Общество на 31.12.2021 г. Общество имеет отрицательные чистые активы 192 113 тыс. руб. и чистые активы меньше уставного капитала на 111 113 тыс. руб. Согласно Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 6, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с тем, что по окончании строительства Общество ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать положительные чистые активы.

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, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Агаркова Юлия Анатольевна, ОРНЗ 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»


Галушкин Евгений Иванович, ОРНЗ 22006100586

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«24» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: АО «СЗ «ВОЛЖСКИЙ ПАРК»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25.11.2019г. и присвоен государственный регистрационный номер 1106453003227.

Местонахождение: 111024, г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО, УЛ АВИАМОТОРНАЯ, Д. 19, ЭТ/КОМ 2/28.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
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) 111024, Москва г, Авиамоторная ул, д. № 19, этаж 2 ком. 28				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	497 008	101 004	185 139
6.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	462 283	495 895
6.3	Финансовые вложения	1170	3 026 004	3 026 004	3 074 832
6.4	Отложенные налоговые активы	1180	161 187	119 884	26 232
6.5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	296 309
	Итого по разделу I	1100	3 684 199	3 709 175	4 078 406
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.6	Запасы	1210	10 854 809	3 533 266	1 027 218
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	398 364	1 894	-
	Затраты на строительство и проектирование	12108	10 456 446	3 531 372	1 027 218
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 119	-	16 982
6.7	Дебиторская задолженность	1230	793 873	476 744	208 585
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	10 416	8 872	4 895
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	8 059	1 268	4 928
	Расчеты по налогам и сборам	12303	9 225	9 244	10 950

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	10	6
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	28 418	987	21
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	737 756	456 363	187 782
	Расчеты с подотчетными лицами	12317	-	-	3
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
6.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	57 450	123 374	18 821
6.9	Прочие оборотные активы	1260	-	28	-
	Итого по разделу II	1200	11 708 252	4 133 411	1 271 606
	БАЛАНС	1600	15 392 451	7 842 586	5 350 012

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1	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	-	-	-
1	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	158 893	158 893	158 893
	Резервный капитал	1360	50	50	50
	в том числе:	13601	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(432 056)	(394 235)	(97 475)
6.21	Итого по разделу III	1300	(192 113)	(154 292)	142 468
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.10	Заемные средства	1410	12 982 110	7 288 484	5 004 884
6.4	Отложенные налоговые обязательства	1420	55 302	23 382	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 037 412	7 311 866	5 004 884
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.10	Заемные средства	1510	-	-	9 264
6.11	Кредиторская задолженность	1520	2 547 148	684 883	193 337
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	41 486	70 894	2 101
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	803
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 187	4 306	5 072
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	24	21
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 501 469	609 659	185 340
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.12	Оценочные обязательства	1540	4	129	59
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 547 152	685 012	202 660
	БАЛАНС	1700	15 392 451	7 842 586	5 350 012



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
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 ОКОФП / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
6.13	Выручка	2110	9 699	86 766
6.14	Себестоимость продаж	2120	(28 139)	(91 193)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(18 440)	(4 427)
6.15	Коммерческие расходы	2210	-	(274 820)
6.16	Управленческие расходы	2220	(19 167)	(19 683)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(37 607)	(298 930)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.17	Проценты к получению	2320	282 815	283 229
6.17	Проценты к уплате	2330	(290 969)	(332 893)
6.18	Прочие доходы	2340	-	264
6.19	Прочие расходы	2350	(1 444)	(18 699)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(47 205)	(367 029)
6.20	Налог на прибыль	2410	9 384	70 269
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	9 384	70 269
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(37 821)	(296 760)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
6.21	Совокупный финансовый результат периода	2500	(37 821)	(296 760)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 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)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
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 2019 г.	3100	81 000	-	158 893	50	(97 475)	142 468
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(296 760)	(296 760)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(296 760)	(296 760)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	81 000	-	158 893	50	(394 235)	(154 292)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(37 821)	(37 821)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(37 821)	(37 821)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	81 000	-	158 893	50	(432 056)	(192 113)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(192 113)	(154 292)	142 468



Руководитель _____

(подпись)

**Бондаренко Маргарита
Сергеевна**

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 143	89 147
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 040	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	89 147
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	7 103	-
Платежи - всего	4120	(5 465 181)	(1 955 936)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 026 777)	(494 715)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 326)	(1 312)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(81 128)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендные платежи, роялти, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные и иные аналогичные платежи	4125	(52 860)	(193 122)
финансирование строительства	4126	(4 265 660)	(1 023 164)
прочие платежи	4129	(118 558)	(162 495)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 454 038)	(1 866 789)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	50 198
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
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	1 370
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 732)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(2 732)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	47 466

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 647 446	2 859 309
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 647 446	2 859 309
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(259 333)	(935 433)
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	(259 333)	(935 433)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 388 113	1 923 876
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(65 925)	104 553
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	123 374	18 821
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	57 449	123 374
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

16 марта 2022 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу
и Отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»
за 2021 год

В Пояснениях все суммы отражены в тысячах рублей

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 о 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 2021 г. составляет 1 человек (по состоянию на 31 декабря 2020 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 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
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 тысячи 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 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 "ПИК СЗ".

2. Существенные аспекты представления информации в бухгалтерской отчетности и Учетной политики

Приказом № 5 от 30.12.2020 г. утверждена редакция учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год в соответствии с корпоративными стандартами ПАО «ПИК СЗ».

2.1. Оценка активов и обязательств

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

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе Общества 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, нематериальных активов;
- 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 ежегодно проводит

инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка № 4 от 15.12.2021г. Излишков и недостач нет.

На конец финансового года перед составлением бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация: ДС, ТМЦ, расчетов с поставщиками/подрядчиками и прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства и запасов и пр.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств». Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции. При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»- Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход. ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

4. 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).

5. 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

- 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;

- 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.

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 2021 год реклассификация - ретроспективное изменение показателей за 2019, 2020 годы - не проводилась.

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 подготовки строительной площадки.

Информация об основных средствах:

Виды активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства, в т.ч.	497 008	101 004	185 139
Здания	494 160	81 101	147 011
Сооружения	1 717	17 290	20 663
Машины и оборудование	306	818	488
Другие виды основных средств	825	1 795	
Затраты на строительство офиса продаж «ЖК Волжский парк»	-	-	16 977

Иное использование основных средств

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом - Нежилое помещение пл. 7,8 кв. м расположенное в здании по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 19	746	-	-

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 о доходных вложениях:

Виды активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания	-	458 950	490 449
Сооружения	-	2 719	4 242
Машины и оборудование	-	614	1 204
Итого	-	462 283	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 процентному займу. Суммы начисленных процентов по выданным займам в Бухгалтерском балансе отражаются в составе дебиторской задолженности.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Процентный займ (фиксированная ставка), выданный ООО ПИК-СТРОЙИНВЕСТ	58.03	3 026 004	3 026 004	3 074 832
Итого		3 026 004	3 026 004	3 074 832

В отчетном периоде Общество не производило отчисления в резерв под обесценение финансовых вложений. Заемщик принадлежит к ПАО «ПИК СЗ», 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)

Вид актива/обязательства	ОНА 31.12.2021	ОНО 31.12.2021	ОНА 31.12.2020	ОНО 31.12.2020	ОНА 31.12.2019	ОНО 31.12.2019
Издержки обращения	32	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства и резервы	1	-	26	-	12	-
Расходы будущих периодов (убыток 2019 года)	26 221	-	26 221	-	26 221	-
Расходы будущих периодов (убыток 2020 года)	72 327	-	72 327	-	-	-
Убыток 2021 года	9 537	-	-	-	-	-
Прочие расходы	53 069	55 270	21 310	23 382	-	-
Основные средства	-	32	-	-	-	-
ВСЕГО	161 187	55 302	119 884	23 382	26 232	-

6.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

Капитализированные затраты по незавершенному проекту «Текстильщики» в 2020 г. включены в состав затрат на строительство многоэтажного общественно-жилого комплекса объектов недвижимости ЖК «Волжский парк».

6.6. Запасы (строка 1210)

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

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 на		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Материальные запасы	-	-	74
Инвестиционные издержки по объектам недвижимости (стр.12102)	398 364	1 894	
Затраты на строительство и проектирование (стр.12108)	10 456 446	3 531 372	1 027 218
Затраты на строительство (счет учета 36)	7 228 092	2 162 069	344 495
Накопленный налог на добавленную стоимость (счет учета 19.36)	683 139	164 107	17 188
Авансы, выданные техническому заказчику и подрядчикам в рамках строительства (счет учета 60.02, 76.05), в том числе	2 545 214	1 205 196	665 461
МОЭК ПАО	-	-	64 663
ЦТП МОЭК ООО	267 618	253 107	58 409
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	1 954 984	680 070	542 389
МОСВОДОКАНАЛ АО	113 108	109 645	-
Мосводосток ГУП	52 137	52 137	-
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	101 914	72 086	-
МСК ЭНЕРГО АО	24 330	32 666	-
УК Алькор	19 743	-	-
прочие	11 380	5 485	-
ВСЕГО	10 854 809	3 533 266	1 027 218

6.7. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Состав и стоимостные показатели дебиторской задолженности приведены в таблице.

Наименование показателя	Сумма на		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 416	8 872	4 895
Газпром межрегионгаз Москва ООО	-	7 427	3 700
МОСГАЗ АО	1 508	789	517
МОСВОДОКАНАЛ АО	8 568	-	-
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	-	320	320
Прочие контрагенты	340	336	358
Расчеты с покупателями и заказчиками	8 059	1 268	4 928
Московский Жировой Комбинат АО	-	-	4 380
Рустех-К ООО	869	366	-
КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ ПАО	6 505	-	-
МСК ЭНЕРГО АО	-	400	400
Прочие контрагенты	685	502	148
Переплата по налогам в бюджет	9 225	9 244	10 950
Налог на прибыль	3 378	3 378	3 378
НДС	5 847	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	766 174	457 350	187 803
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО	737 756	456 363	174 504
Департамент городского имущества города Москвы	-	-	13 291
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	700	700	-
МОСГАЗ АО	819	-	-

МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	25 790	-	-
Росреестр по Москве Управление	718	263	-
Прочие контрагенты	391	24	8
ВСЕГО	793 873	476 744	208 585

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

6.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Состав денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса.

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020
Расчетные счета	57 450	123 374
Итого строка «Денежные средства» и денежные эквиваленты Бухгалтерского баланса	57 450	123 374
ИТОГО строка 4500 «Денежные средства на конец периода» Отчета о движении денежных средств»	57 450	123 374

6.9. 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.

6.10. Заемные средства (строка 1410, 1510)

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

Вид обязательств	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Кредиты (РОССЕЛЬХОЗБАНК АО)	12 970 835	7 277 172	5 004 884
основной долг	12 316 247	6 927 456	5 004 884
проценты	654 588	349 716	-
Займ (ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО)	11 275	11 312	-
основной долг	627	1 304	-
проценты	10 648	10 008	-
ИТОГО по строке 1410	12 982 110	7 288 484	5 004 884

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

Вид обязательств	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Кредиты (РОССЕЛЬХОЗБАНК АО)	-	-	4 309
основной долг	-	-	-
проценты	-	-	4 309
Займ (ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО)	-	-	-
основной долг	-	-	-
проценты	-	-	4 955
ИТОГО по строке 1510	-	-	9 264

6.11. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Состав и стоимостные показатели кредиторской задолженности Общества представлены в таблице.

Наименование показателя	Сумма на		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	41 468	64 154	2 101

ГИДРОБАЛАНС ООО	512	-	-
МОСВОДОКАНАЛ АО	7 919	103	1 240
ПАО ПИК СЗ (ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО)	9 139	63 707	-
КВАРТА.ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ	18 537	-	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	-	-	428
ПИК МЕНЕДЖМЕНТ	5 120	-	-
ЦНС ООО	-	338	-
Прочие контрагенты	241	6	433
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	669
ФАВОРИТ – ЭЛЕКТРО ООО	-	-	803
НДС с авансов	-	-	-134
Задолженность перед бюджетом по налогам	4 187	4 306	5 072
Налог на имущество	4 171	4 300	5 056
Водный налог	4	6	16
Задолженность перед бюджетом по страховым взносам	6	24	21
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	132
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по договорам строительного подряда	4 090	9 797	21 111
ГП-МСК ООО	2 970	3 090	3 090
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	-	5 120	18 021
МСК ЭНЕРГО АО	-	1 277	-
Мосводосток ГУП	-	310	-
Расчеты по аренде земли	2 497 397	606 602	164 231
Департамент городского имущества города Москвы	2 497 397	606 602	164 231
ВСЕГО	2 547 148	684 883	193 337

6.12. Информация об оценочных обязательствах

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Оценочное обязательство по отпускам	4	129	59
Итого:	4	129	59

Неопределенность в отношении срока исполнения обязательств существует.

Расшифровка к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

6.13. Выручка (строка 2110)

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от реализации услуг по предоставлению собственного имущества во временное пользование и владение	9 699	86 766
ВСЕГО	9 699	86 766

6.14. Себестоимость продаж (строка 2120)

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Амортизация	817	15 721
Арендная плата за землю	8 636	25 317
Коммунальные услуги	18 358	47 330
Прочее	328	2 825
ВСЕГО	28 139	91 193

6.15. Коммерческие расходы (строка 2210)

В состав коммерческих расходов включены расходы по содержанию офиса продаж, а также по привлечению приобретателей объектов недвижимости, которые несет Общество.

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 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

6.16. Управленческие расходы (строка 2220)

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Оплата труда персонала	845	1 007
Страховые взносы и травматизм	254	265
Бухгалтерские и аудиторские услуги	1 055	223
Налоги	16 787	18 047
Прочие расходы	226	141
ВСЕГО	19 167	19 683

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

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете	1 397	1 370
Проценты по договорам займа	281 418	281 859
ВСЕГО Проценты к получению (строка 2320)	282 815	283 229
Проценты по кредитным договорам	146 075	282 377
Проценты за пользование товарным кредитом	144 892	50 516
ВСЕГО Проценты к уплате (строка 2330)	290 969	332 893

6.18. Прочие доходы (строка 2340)

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Доходы от списания кредиторской задолженности	-	1
Иные доходы, относящиеся к прочим	-	263
ВСЕГО	-	264

6.19. Прочие расходы (строка 2350)

Наименование показателя	Сумма	
	за 2021 год	за 2020 год
Недостачи и потери от порчи ценностей выявленные по результатам инвентаризации	-	74
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	33	109
Списание сумм НДС, не принимаемого к вычету	-	15 576
Услуги банков	60	38
Штрафы, пени, неустойки	1 343	2 898
Прочие расходы	8	4
ВСЕГО	1 444	18 699

6.20. Налог на прибыль (строка 2410)

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма налога	Расчетный показатель
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(47 205)	20%	9 441	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2.	Отложенный налог на прибыль	9 384			
3.	Прочее	-			
4.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(37 821)			

Размер убытка по данным налогового учета – (47 686) 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 285 тыс. руб.

Размер ПНО составляет 57 тыс. руб. Постоянные разницы связаны с признанием доходов и расходов, не учитываемых для целей налогообложения:

- штрафы за административные нарушения, штрафы и пени по налогам;

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.

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.

6.21. Чистые активы Общества

Показатели чистых активов за 3 года составляют:

Показатель	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Чистые активы	(192 113)	(154 292)	142 468
Уставный капитал	81 000	81 000	81 000
Недостаточность чистых активов	- 111 113	-73 292	нет

На 31.12.2021 г. Общество имеет отрицательные чистые активы - составили 192 113 тыс.руб., вместе с тем чистые активы меньше уставного капитала.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и обозримом будущем, не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства (по займам, кредиторской задолженности).

Общество осуществляет реализацию проекта комплексной застройки земельных участков, арендуемых 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).

Проект является долгосрочным, строительство планируется завершить не ранее 2024 года, в связи с этим Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения к ликвидации.

По окончании строительства Общество ожидает получение значительных финансовых выгод, размер которых превысит все имеющиеся к тому времени обязательства и позволит сформировать чистые активы в размере не ниже уставного капитала.

Для финансирования застройки Общество располагает привлеченным долгосрочным займом материнской компании, и долгосрочным целевым кредитом. В связи с этим Общество делает вывод об отсутствии существенной неопределенности в допущении непрерывности деятельности.

Принимая во внимание вышеизложенное, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, своевременно погашать свои обязательства, ей не грозит ликвидация или существенное сокращение деятельности.

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.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится, так как отсутствуют договоры поставки материалов и оборудования из-за рубежа.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

9. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные обязательства и активы на отчетную дату отсутствуют.

10. Информация о судебных разбирательствах

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

11. Информация о забалансовых счетах

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.

	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	784 166 576	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	784 166 576	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	784 166 576	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
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №217900/0002 от 22.03.2021					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	217900/0002-7/1 от 24.04.2021 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	24.04.2021-31.07.2024	965 983 005	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательств по договору кредитной линии №217900/0041 от 08.12.2021					
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	217900/0041-7.1 от 08.12.2021 об ипотеке (залоге недвижимости)	Залог	08.12.2021-31.12.2025	965 982 605	объекты недвижимости; права аренды ЗУ по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3
Обеспечение исполнения обязательства по внесению части платежа по арендной плате за первый год срока аренды ЗУ по Договору аренды № М-04-049345 от 04 августа 2016 г., Договору аренды № М-04-053961 от 09 апреля 2019 г.					
Правительство Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы	GR217900/0014 от 20.09.2021 (банковская гарантия)	Банковская гарантия	20.09.2021-30.06.2027	3 447 148	Обеспечение исполнения обязательства

12. 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.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

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>		
ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Безналичные расчеты
ООО «ГП-МСК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Безналичные расчеты
ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Безналичные расчеты
ООО «КВАРТА.ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	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 2021 год представлены в таблице.

Связанная сторона / вид операций, расчетов	Сальдо на 01.01.2021		Обороты за 2021 год		Сальдо на 31.12.2021	
	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО (услуги по привлечению покупателей)	-	-	118 357	132 201	4 693	18 537
ПАО ПИК СЗ	-	63 706	388 542	333 974	-	9 139
Расчеты за услуги по сопровождению бухгалтерского учета	-	255	975	960	-	240
Расчеты по агентскому договору	-	54 201	307 150	252 948	-	-
Расчеты по лицензионному договору	-	9 250	80 416	80 066	-	8 899
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (Расчеты по договору технического заказа)	680 770	5 120	7 395 560	6 120 646	1 955 684	5 120
ПИК – СТРОЙИНВЕСТ ООО	3 482 367	11 312	540 751	259 320	3 763 760	11 275
Расчеты по займам полученным	-	11 312	259 333	259 295	-	11 275
Прочие по займам выданным	3 482 367	-	284 418	25	3 763 760	-
ГП-МСК ООО (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.

13. Информация о выплатах управленческому персоналу

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.

Должность	Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества
Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):	
Оплата труда за отчетный период	419
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие бюджеты	НДФЛ 63
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие внебюджетные фонды	Страховые взносы 126
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	19
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-
Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены	Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены

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.

14. Информация об участии в совместной деятельности и доверительном управлении

Совместная деятельность с другими организациями Обществом не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались.

15. Государственная помощь, субсидии, финансирование

Общество не получало государственную помощь или бюджетные ассигнования.

16. 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.

17. 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 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.

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 приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество 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.

18. Информация о рисках

Страновые и региональные риски

Общество является организацией, 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 общем, 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.

Экологические риски

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 2021 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

19. 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.

20. 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
16 марта 2022 г.



Бондаренко М.С.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 38 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Ирина Агаркова Ю.А.