

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Волжский парк»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Волжский парк» по состоянию на «31» декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.15 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., в котором указано, что Общество на 31.12.2022 г. имеет отрицательные чистые активы в размере 128 030 тыс. руб. Согласно Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.15 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 этим обстоятельством.

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.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 24.03.2022 г.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в

обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

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




Галушкин Евгений Иванович - лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание от имени Общества с ограниченной ответственностью «АудитСтрой» (ОПНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11206007673), руководитель аудита (ОПНЗ 22006100586)

«15» марта 2023 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Волжский парк»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25.11.2019г. и присвоен государственный регистрационный номер 1106453003227

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

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
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 "АудитСтрой"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	183 535	496 846	101 004
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	462 283
3.4	Финансовые вложения	1170	5 563 567	3 026 004	3 026 004
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	155 206	161 187	119 884
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 902 308	3 684 037	3 709 175
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	9 376 139	10 854 809	3 533 266
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5	2 119	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	1 084 361	793 873	476 744
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	253	10 416	8 872
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	21 962	8 059	1 268
	Расчеты по налогам и сборам	12303	6 550	9 225	9 244
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	10
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	36 182	28 418	987

	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	239	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	1 019 175	737 756	456 363
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	439 094	57 450	123 374
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
3.12	Прочие оборотные активы	1260	16	-	28
	Итого по разделу II	1200	10 899 615	11 708 252	4 133 411
	БАЛАНС	1600	16 801 923	15 392 289	7 842 586

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	81 000	81 000	81 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.15	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	158 893	158 893	158 893
3.13	Резервный капитал	1360	50	50	50
3.13	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(367 973)	(432 185)	(394 235)
	Итого по разделу III	1300	(128 030)	(192 242)	(154 292)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	7 532 275	12 982 110	7 288 484
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	65 276	55 270	23 382
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	177	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 597 728	13 037 379	7 311 866
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	8 020 191	2 547 148	684 883
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	245 126	41 486	70 894
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	289 901	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 532	4 187	4 306
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	24	6	24
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 676 757	2 501 469	609 659
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	4 804 851	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 312 034	4	129
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 332 225	2 547 152	685 012
	БАЛАНС	1700	16 801 923	15 392 289	7 842 586



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	ИНН	94162016		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7722311022		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	3 091 190	9 699
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(3 226 214)	(28 139)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(135 024)	(18 440)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(11 704)	(19 167)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(146 728)	(37 607)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	336 587	282 815
4.5	Проценты к уплате	2330	(14 231)	(290 969)
4.5	Прочие доходы	2340	-	-
4.5	Прочие расходы	2350	(95 166)	(1 444)
	в том числе:		-	-
			-	-
4.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	80 462	(47 205)
4.6	Налог на прибыль	2410	(16 250)	9 384
	в том числе:			
4.6	текущий налог на прибыль	2411	(261)	-
4.6	отложенный налог на прибыль	2412	(15 989)	9 384
	Прочее	2460	-	-
4.6	Чистая прибыль (убыток)	2400	64 212	(37 821)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	64 212	(37 821)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
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 2020 г.	3100	81 000	-	158 893	50	(394 235)	(154 292)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(37 950)	(37 950)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(37 821)	(37 821)
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	-	-

изменение учетной политики

3228

-

-

-

-

(129)

(129)

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 2021 г.	3200	81 000	-	158 893	50	(432 185)	(192 242)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	64 212	64 212
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	64 212	64 212
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	81 000	-	158 893	50	(367 973)	(128 030)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(154 292)	(37 821)	-	(192 113)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(129)	-	(129)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(154 292)	(37 950)	-	(192 242)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(154 292)	(37 821)	-	(192 113)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(129)	-	(129)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(154 292)	(37 950)	-	(192 242)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(128 030)	(192 242)	(154 292)



Руководитель

**Бондаренко Маргарита
Сергеевна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОЛЖСКИЙ ПАРК"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	94162016		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7722311022		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16 323 158	11 143
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	16 313 508	4 040
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	9 650	7 103
Платежи - всего	4120	(8 480 884)	(5 465 181)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 220 460)	(1 026 777)
в связи с оплатой труда работников	4122	(289)	(1 326)
процентов по долговым обязательствам	4123	(698 471)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(74 035)	(52 860)
вознаграждение заказчика	4126	(114 537)	-
финансирование строительства ИДП	4127	(6 288 001)	(4 265 660)
прочие платежи	4129	(85 091)	(118 558)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 842 274	(5 454 038)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	40 000	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	12 436	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	27 564	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 550 000)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 550 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 020 054	5 647 446
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 020 054	5 647 446
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(11 970 683)	(259 333)
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	(11 970 683)	(259 333)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 950 629)	5 388 113
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	381 645	(65 925)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	57 449	123 374
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	439 094	57 449
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Маргарита
Сергеевна

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»

за 2022 год

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

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1. Полное фирменное наименование:

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

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

1.3. Место нахождения Общества:

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

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

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

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

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

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

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

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

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

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

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «Волжский парк», строительство которых осуществлялось в 2022 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, Жилой комплекс с подземной стоянкой, корп. 1	77-204000-01 8644-2019	27.12.2019
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.1	77-204000-019295 -2020	17.12.2020
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.2	78-204000-019295 -2020	17.12.2020
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.1	77-204000-019461 -2021	21.03.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.2	77 -204000-019461-2021	21.03.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.1	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.2	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.3	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 4.4	77-204000-019765-2021	24.09.2021
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.1	77-204000-020408-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.2	77-204000-020408-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.3	77-204000-020410-2022	31.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.4	77-204000-020410-2022	31.08.2022

В течение 2022 года получены Разрешения на ввод следующих объектов ИДП:

Объект строительства	Разрешение на ввод в эксплуатацию	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, Жилой комплекс с подземной стоянкой, корп. 1	77-204000-010701-2022	25.03.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.1	77-204000-010853-2022	20.07.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.2	77-204000-010853-2022	20.07.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.1	77-204000-010887-2022	16.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.2	77-204000-010887-2022	16.08.2022

1.9. Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 1 чел.

1.10. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов:
Бондаренко Маргарита Сергеевна - Генеральный директор.

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров.

Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества.

Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

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

1.11. Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов.

1.12. Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений.

1.13. Сведения о программе, в которой ведется учет:

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

1.14. Сведения об Отчетности:

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

1.15. Сведения об Аудиторской компании и ее местонахождении:

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

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

1.16. Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2022 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.17. Информация об Уставном капитале

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

Структура Уставного капитала Общества:

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

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

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

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

Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества и ее дочерних и зависимых организаций: 81 000 000 (Восемьдесят один миллион) руб.

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

2. Раскрытие информации об Учетной политике

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

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

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 5 от «30» декабря 2021 года. Учетная политика действует с 01 января 2022 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

В Учетной политике на 2022 год предусмотрены с 1 января 2022г. изменения в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты деятельности и движение денежных средств.

В бухгалтерской отчетности изменения учетной политики в связи с введением новых стандартов отражаются следующим образом:

- переход на ФСБУ 6/2020 отражается без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок, произведенных согласно п.п. 49 и 50 ФСБУ 6/2020, единовременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному);

- при переходе на ФСБУ 25/2018 Общество как арендатор признает по каждому договору аренды на конец 2021г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Информация по изменению показателей на 31.12.2021г. в связи с изменением учетной политики:(тыс.руб.)

Наименование показателя	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2021 г.	Показатель на 31.12.2021 г в отчете за 2022 г.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1150 "Основные средства"	497 008	496 846	Показатель уменьшен на 162 тыс. руб. в результате списания объектов основных средств, не соответствующих условиям признания
стр. 1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	(432 056)	(432 185)	Увеличен на 129 тыс.руб. непокрытый убыток
стр. 1420 "Отложенные налоговые обязательства"	55 302	55 270	Уменьшены временные разницы на 32 тыс.руб. (Переход на ФСБУ 6/2020)
стр. 1600, 1700 "Баланс"	13 037 412	13 037 379	Переход на ФСБУ 6/2020

В течение 2022 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

Учет запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

В составе незавершенного производства учитываются:

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

Учет ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);

- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;

- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;

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

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства

фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

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

Задолженность по полученным кредитам и займам 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 случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

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

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

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

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

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

Прочее

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

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства
 УК – уставный капитал
 ПО – программное обеспечение
 ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

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

Объекты учета отсутствуют

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

Основные средства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Здания, в том числе:	181 293	494 160	81 101
первоначальная стоимость	223 333	583 977	107 919
накопленная амортизация	(42 040)	(89 817)	(26 818)
из них ППА, в том числе	187	-	-
первоначальная стоимость	199	-	-
накопленная амортизация	(12)	-	-
Сооружения, в том числе:	1 556	1 717	18 432
первоначальная стоимость	14 687	14 687	44 284
накопленная амортизация	(13 131)	(12 971)	(25 852)
Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:	177	250	386
первоначальная стоимость	372	372	696
накопленная амортизация	(195)	(122)	(310)
Другие виды основных средств, в том числе:	509	719	1 085
первоначальная стоимость	1 070	1 070	1 259
накопленная амортизация	(561)	(351)	(173)
ИТОГО:	183 535	496 846	101 004

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

Полученные в аренду основные средства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Нежилое помещение пл. 7,8 кв. м расположенное в здании по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 19	-	746	-

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

Арен додат ель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	М-04-049345 от 04.08.2016	10.07.2028	г. Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл. 3	77:04:0002005:10947	6 704,00 м2	410 561 675,20
				77:04:0002005:10949	16 691,00 м2	1 008 501 765,99
				77:04:0002005:10950	16 684,00 м2	176 440 807,80
				77:04:0002005:10951	10 515,00 м2	110 748 080,85
				77:04:0002005:10952	5 340,00 м2	107 959 954,80
				77:04:0002005:10953	1 107,00 м2	12 228 309,45
				77:04:0002005:10954	16 577,00 м2	995 289 876,57
				77:04:0002005:10955	13 229,00 м2	793 137 815,92
				77:04:0002005:10956	1 603,00 м2	17 377 545,92
				77:04:0002005:10957	1 599,00 м2	29 493 666,93
				77:04:0002005:10959	1 126,00 м2	11 567 251,62
				77:04:0002005:10960	266,00 м2	4 906 388,62
				77:04:0002005:10961	1 654,00 м2	30 508 145,78
				77:04:0002005:10962	1 393,00 м2	14 960 945,37
				77:04:0002005:10964	4 027,00 м2	74 278 296,89
				77:04:0002005:10965	9 567,00 м2	190 354 503,33
				77:04:0002005:10968	269,00 м2	3 019 681,02
				77:04:0002005:10969	369,00 м2	3 993 070,77
				77:04:0002005:10970	273,00 м2	2 880 256,47
	77:04:0002005:10972	305,00 м2	3 186 484,45			
77:04:0002005:10978	16 974,00 м2	1 035 180 098,28				
М-04-053961 от 09.04.2019	05.02.2068			77:04:0002005:10963	1 463,00 м2	16 048 246,83
				77:04:0002005:10976	8 015,00 м2	486 713 519,95

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

Доходные вложения в материальные ценности	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Здания, в том числе:	-	-	458 950
первоначальная стоимость	-	-	548 999
накопленная амортизация	-	-	(90 049)
Сооружения, в том числе:	-	-	2 736
первоначальная стоимость	-	-	32 488
накопленная амортизация	-	-	(29 752)
Машины и оборудование (кроме офисного), в т.ч.	-	-	597
первоначальная стоимость	-	-	10 394
накопленная амортизация	-	-	(9 797)
ИТОГО:	-	-	462 283

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Предоставленные займы	5 563 567	3 026 004	3 026 004
ИТОГО:	5 563 567	3 026 004	3 026 004

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Издержки обращения	-	32	-
Оценочные обязательства и резервы	18 138	1	26
Расходы будущих периодов	98 288	98 548	98 548
Резервы сомнительных долгов	208	-	-
Прочие расходы	8 820	53 069	21 310
Плановые расходы ИДП	20 178	-	-
Убытки прошлых лет	9 537	9 537	-
Арендные обязательства	37	-	-
ИТОГО:	155 206	161 187	119 884

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

Объекты учета отсутствуют.

Оборотные активы

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

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 256 945	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	7 119 192	10 854 809	3 533 266
-Затраты на проектирование и строительство	2 865 687	7 626 456	2 163 964
-НДС по затратам на проектирование и строительство	399 865	683 139	164 107
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	3 853 640	2 545 214	1 205 195
ИТОГО:	9 376 137	10 854 809	3 533 266

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, в т.ч.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
По приобретенным услугам	5	2 119	-
ИТОГО:	5	2 119	-

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	253	10 416	8 872
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	23 002	8 059	1 268
Резерв по сомнительным долгам	(1 040)	-	-
Налоги и сборы	6 550	9 255	9 254
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	1 055 596	766 174	457 350
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
ИТОГО:	1 084 361	793 873	476 744

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками/покупателями и заказчиками/разными дебиторами и кредиторами за отчетный период представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Остаток на начало периода	-	-	-
Признание	1 040	-	-
Погашение	-	-	-
Списание	-	-	-
Остаток на конец	1 040	-	-

В отчетном периоде за счет ранее созданного резерва списанная дебиторская задолженность отсутствует.

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчетные счета	439 094	57 450	123 374
ИТОГО:	439 094	57 450	123 374

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Право использования ПО	16	-	28
ИТОГО:	16	-	28

Капитал

3.13 Расшифровка раздела «Капитал» (тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Уставный капитал	81 000	81 000	81 000
Добавочный капитал	158 893	158 893	158 893
Резервный капитал	50	50	50
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(367 973)	(432 185)	(394 235)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	16 802	16 802	16 802
Нераспределенная прибыль отчетного периода	64 212	-	-
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
Итого сумма Чистых активов	(128 030)	(192 242)	(154 292)

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО	-	-	81 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	81 000	81 000	-
ИТОГО:	81 000	81 000	81 000

На 31.12.2022 доли внесены участниками полностью, права собственности на внесенные доли и акции зарегистрированы на Общество.

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

Участники / акционеры	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО	-	-	158 893
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	158 893	158 893	-
ИТОГО:	158 893	158 893	158 893

Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Долгосрочные банковские кредиты	7 365 067	12 316 247	6 927 456
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	154 848	654 588	349 716
Долгосрочные займы	1 178	627	1 304
Проценты по долгосрочным займам	11 181	10 648	10 008
ИТОГО:	7 532 275	12 982 110	7 288 484

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

На погашение задолженности Общества по Договору № 227900/0002 об открытии кредитной линии с лимитом задолженности и лимитом выдачи от 14.02.2022 г. с АО «Россельхозбанк» используются денежные средства, внесенные участниками долевого строительства на Эскроу счета в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных с Обществом во введенном в эксплуатацию Объекте строительства (с

учетом требований Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Основные средства	37	-	-
Прочие расходы	65 237	55 270	23 382
Проценты по обязательствам	2	-	-
ИТОГО:	65 276	55 270	23 382

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

Прочие обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчеты по аренде (счет 76.07)	177	-	-
ИТОГО:	177	-	-

Краткосрочные обязательства

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

Объекты учета отсутствуют

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	245 126	41 486	70 894
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры и др.)	289 901	-	-
Налоги и сборы	3 543	4 187	4 306
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	24	6	24
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	2 676 757	2 501 469	609 659
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	4 804 851	-	-
ИТОГО:	8 020 191	2 547 148	684 883

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Резерв на оплату отпусков	14	4	129
Резерв по плановым расходам ИДП	100 889	-	-
Резерв на гарантийный ремонт (10%)	1 120 456	-	-
Резерв по судебным расходам	90 675	-	-
ИТОГО:	1 312 034	4	129

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

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

В 2022 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;

- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2022 год	Доля в общем объеме %	2021 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	2 792 851	90,34	-	-
Доходы от реализации нежилых помещений	185 371	6,00	-	-
Доходы от реализации гаражей/машиномест	76 911	2,49	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	32 963	1,07	-	-
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	120	-	-	-
Реализация прочих работ и услуг	2 974	0,10	9 699	100
ИТОГО:	3 091 190	100,00	9 699	100,00

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Себестоимость жилых помещений	483 945	-
Себестоимость нежилых помещений	117 263	-
Себестоимость объектов инфраструктуры	120	-
Себестоимость кладовых помещений	-	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	2 615 008	-
Себестоимость прочих работ и услуг	9 953	28 139
ИТОГО:	3 226 214	28 139

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

Показатели за отчетный год и предшествующий отчетному году отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Аренда офисных площадей	138	76
Аудиторские услуги	95	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	1751	955
Водный налог	-	6
Заработная плата	224	845
Информационные услуги	1	1
Налог на имущество	9351	16781
Почтово-телеграфные расходы	5	17
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	25	94
Списание стоимости программного обеспечения (неисключительных прав пользования программным обе	11	28
Страхование от несчастных случаев		2
Страховые взносы	67	252
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	36	10
ИТОГО:	11 704	19 167

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Наименование	2022 год	2021 год
Материальные затраты	8	-
Себестоимость проданных товаров	3 224 339	26 208
Расходы на оплату труда	243	917
Отчисления на социальные нужды	73	276
Амортизация	1 887	2 749
Прочие расходы	11 368	17 156
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 237 918	47 306

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

Прочие доходы и расходы	2022 год	2021 год
Проценты к получению	336 587	282 815
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	8 382	1 397
Проценты по договорам займа	328 205	281 418
Проценты к уплате	(14 231)	(290 969)
Процентные расходы (ФСБУ 25)	(3)	-
Проценты по займам и кредитам	(14 228)	(146 075)
Проценты по товарному кредиту	-	(144 892)
Прочие доходы, из них:	-	-
Прочие расходы, из них:	(95 166)	(1 444)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(90 675)	-
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	(46)	(33)
Услуги банков	(278)	(60)
Резерв по сомнительным долгам	(1 040)	-
Штрафы, пени, неустойки	(2 842)	(1 343)
Прочие расходы	(285)	(8)

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

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

№ стр.	Наименование показателя	Сумма	Ставка налога на прибыль	Сумма налога (отложенного налога)	Расчетный показатель
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	80 462	20%	16 092	Условный доход (расход) по налогу на прибыль
2411	Текущий налог на прибыль	X		(261)	Расчеты с бюджетом
2412	Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	X		(15 989)	Изменение ОНА/ОНО
	Оценочные обязательства и резервы	90 685		18 137	ОНА
	Убытки прошлых лет	(1 305)		(261)	ОНА
	Резервы сомнительных долгов	1 040		208	ОНА
	Прочие расходы - проценты по кредитам/займам	(271 085)		(54 217)	ОНА/ОНО
	Плановые расходы ИДП	100 890		20 178	ОНА
	Прочие	(170)	(34)	ОНА/ОНО	
	Постоянные налоговые разницы	(790)	20 %	(158)	ПНО
2460	Прочее			-	

2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	64 212
------	-------------------------------------------	--------

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

4.7 Базовая прибыль (убыток) на акцию.

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

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

Наименование	2022	2021
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	64 212	(37 821)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 000	100 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	0,64	(0,38)

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2022 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции

В 2022 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Бондаренко Маргарита Сергеевна

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период	236 тыс. руб.

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

Не предусмотрены

5.4. Сведения об операциях со связанными сторонами за 2022 г. (тыс. руб.)

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <https://pik-group.ru/about/share-capital/information-disclosure/affiliated-person>: – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2022 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1. Бенефициаром Общества является Гордеев Сергей Эдуардович					
2. Участники, доля участия					
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 100 %	3 204 597	791 462	2 556 787	143 652	Безналичные/ краткосрочные
предоставленные займы	2 596 787	40 000	2 556 787	-	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	607 810	751 462	-	143 2	
3. Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					
ПИК СЗ ПАО	370 668	374 907	-	13 379	Безналичные/ краткосрочные
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	288 197	288 197	-	-	
с поставщиками прочие	82 470	86 710	-	13 379	
4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	11 186 691	9 718 657	3 430 743	12 145	Безналичные/ краткосрочные
по вознаграждению за услуги	137 445	144 470	-	12 145	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	11 049 247	9 574 187	3 430 043	-	
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	700	-	
ПИК-СТРОЙИНВЕСТ ООО	484 654	204 320	4 045 178	12 359	
полученные займы	203 236	204 320	-	12 359	
предоставленные займы	281 418	-	4 045 178	-	
САКРАМЕНТО-2 ООО	1 050 000	1 050 000	-	-	
с поставщиками прочие	1 050 000	1 050 000	-	-	
ГП-МСК ООО	-	-	-	3 090	
по вознаграждению за услуги	-	-	-	120	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	2 970	
КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО	270 400	256 556	-	-	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	270 400	256 556	-	-	
МСК ЭНЕРГО АО	88 258	89 905	28 320	5 317	
по договорам цессии	-	-	320	-	
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	88 258	89 905	28 000	5 317	

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

5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2022 г.	2021 г.
Начислено	-	-
Выплачено	-	-

5.6. Планы будущей деятельности

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

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

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

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Ипотека помещений и права аренды з/уч. по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3	2 321 551	5 852 797	2 352 500
Обеспечение исполнения обязательства по внесению части платежа по арендной плате за первый год срока аренды ЗУ	3 830 762	3 447 148	-

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

5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на 31.12.2022 г. находятся на рассмотрении 63 (Шестьдесят три) судебных дела на общую сумму 90 675 тысяч рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.9. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.10. Контролируемые сделки

В 2022 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

5.11. Государственная помощь

В 2022 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.12. Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2022 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 6 от 15.12.2022 г.

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

5.13. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

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 соответствие правилам документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

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

5.14. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2023 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.15. Допущение непрерывности деятельности

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

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

В отчетном году Обществом получена прибыль в размере 64 212 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 128 030 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Вместе с тем Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Волжский парк» по адресу: г. Москва, 1-й Грайвороновский проезд, вл.3. Продолжительность застройки комплекса – 7 (семь) лет.

В течение 2022 г. введены в эксплуатацию (получено разрешение на ввод) по следующим ОИДП:

Объект строительства	Разрешение на ввод в эксплуатацию	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, Жилой комплекс с подземной стоянкой, корп. 1	77-204000-010701-2022	25.03.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.1	77-204000-010853-2022	20.07.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 2.2	77-204000-010853-2022	20.07.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.1	77-204000-010887-2022	16.08.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 3.2	77-204000-010887-2022	16.08.2022

Ведется передача объектов недвижимости участникам долевого строительства, а также продажа ОИДП, оформленных в собственность Общества.

Финансирование застройки осуществляется за счет долгосрочных заимствований. Проценты за пользование заемными средствами относятся на стоимость строительства и не формируют текущий финансовый результат.

Получение прибыли ожидается также в 2023 году. В 2023 году в связи со сдачей и ввода в эксплуатацию ряда объектов строительства Общество ожидает получение прибыли в размерах, позволяющих покрыть убытки прошлых периодов и получить значительную прибыль.

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 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономике 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. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

5.16. Информация о рисках

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

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

Инфляционный риск:

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

Кредитный риск:

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

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

17. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

5.18. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.19. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2022 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.20. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

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

Генеральный директор

АО «Специализированный застройщик

«Волжский парк»

«09» марта 2023 года



М.С.Бондаренко

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 45 лист 06

Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

Плутенко Т.Е.

