

## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

#### АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»

за 2024 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: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д. 4 (до 01.04.2024 г. 111024, Москва г, ул Авиамоторная, д. 19, этаж 2, ком. 28)

Адрес для переписки: 115201, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д. 4 (до 01.04.2024 г. 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 772401001 (до 01.04.2024 г. КПП 772201001)

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

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

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД:

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

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

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

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта Жилой комплекс «Волжский парк», строительство которых осуществлялось в 2024 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
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 6.1	77-04-020986-2023	27.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 6.2	77-04-020987-2023	27.07.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 11, паркинг на 425 м/м	77-204000-020160-2022	26.04.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 10, паркинг на 369 м/м	77-04-020420-2022	06.09.2022
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 7, ДОУ на 300 мест	77-04-020635-2023	20.01.2023
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 8, СОШ на 750 мест	77-04-021235-2023	05.12.2023

В течение 2024 года получены Разрешения на ввод следующих объектов ИДП:

Объект строительства	Разрешение на ввод в эксплуатацию	
	номер	дата
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.1	77-04-012168-2024	20.09.2024
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 5.2	77-04-012168-2024	20.09.2024
г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3, корп. 10, паркинг на 369 м/м	77-04-012281-2024	16.12.2024

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

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

Генеральный директор Бондаренко Маргарита Сергеевна (с 23.05.2019 по 29.11.2024).

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

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

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

Генеральный директор Карамышев Вячеслав Дамирович с 30.11.2024 г.

Избран решением единственного акционера Общества от 28.11.2024 г., приказ о вступлении в должность от

30.11.2014 г., лист записи в ЕГРЮЛ за № ЮЭ9965-24- 172847786 от 10.12.2014, трудовой договор заключен сроком на 3 года.

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

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

Общество не имеет филиалов.

#### **1.11. Сведения об обособленных подразделениях:**

Общество не имеет обособленных подразделений.

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

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

#### **1.13. Сведения об Отчетности:**

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг" (ИНН 7714176877, ОГРН 1027739541664).

Местонахождение - 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт 2, ком. 7.

#### **1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:**

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

#### **1.16. Информация об Уставном капитале**

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

Структура Уставного капитала Общества:

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

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

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

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

Номинальная стоимость одной акции 810 рублей.

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 № 9 от «29» декабря 2023 года. Учетная политика действует с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

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

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

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

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

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

В течение 2024 года в Учетную политику изменения не вносились.

### **Основные положения**

#### **Учет нематериальных активов**

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

#### Учет Основных средств

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

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

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

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

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

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

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

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

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

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

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

#### Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

#### 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 депонентской 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 займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

Общество признает оценочные обязательства:

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

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

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

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

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

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

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

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв

признается как величина иска, умноженная на % вероятности проигрыша. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

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

### 3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

#### Корректировка показателей бухгалтерской отчетности за 2022-2023 гг.

Внесены изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г. с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид в связи с исправлением технической ошибки (часть суммы по стр.1150 «Основные средства» включена в стр. 1210 «Запасы»).

Наименование показателя	Код	На 31.12.2023 г. до внесения исправления	На 31.12.2023 г. после внесения исправления	На 31.12.2022 г. до внесения исправления	На 31.12.2022 г. после внесения исправления
Основные средства	1150	171 826	41	183 534	11 749
Итого по разделу I	1100	270 891	99 106	5 902 308	5 730 522
Запасы	1210	7 496 410	7 668 195	9 376 139	9 547 924
Итого по разделу II	1200	17 034 356	17 206 141	10 899 615	11 071 401

#### 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 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
<b>Здания, в том числе:</b>	-	-	<b>10 488</b>
первоначальная стоимость	-	-	14 302
накопленная амортизация	-	-	(3 814)
<b>Сооружения, в том числе:</b>	-	-	<b>388</b>
первоначальная стоимость	-	-	817

накопленная амортизация	-	-	(429)
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	-	-	177
первоначальная стоимость	-	-	372
накопленная амортизация	-	-	(195)
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	-	-	509
первоначальная стоимость	-	-	1 070
накопленная амортизация	-	-	(561)
<b>ППА, в том числе</b>	-	41	187
первоначальная стоимость	-	213	200
накопленная амортизация	-	(172)	(13)
<b>ИТОГО</b>	-	41	11 749

#### Движение основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
<b>Здания, в том числе:</b>	-	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
<b>Сооружения, в том числе:</b>	-	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
<b>Машины и оборудование (кроме офисного), в том числе:</b>	-	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
<b>Другие виды основных средств, в том числе:</b>	-	-	-	-
первоначальная стоимость	-	-	-	-
накопленная амортизация	-	-	-	-
<b>ППА, в том числе</b>	(41)	-	-	-
первоначальная стоимость	-	213	-	-
накопленная амортизация	(41)	(213)	-	-
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	-

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

Полученные в аренду основные средства	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Нежилое помещение г. Москва, вн. тер. г. Муниципального округ Москворечье-Сабурово, ул. Котляковская	14	-	-

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

Арендодатель	Договор	Срок договора	Адрес арендуемого объекта	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость
Департамент 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	449 426 908,48
				77:04:0002005:10949	16 691,00 м2	1 104 775 787,81
				77:04:0002005:10950	16 684,00 м2	218 602 443,68
				77:04:0002005:10951	10 515,00 м2	136 938 527,40
				77:04:0002005:10952	5 340,00 м2	109 197 927,00
				77:04:0002005:10953	1 107,00 м2	12 571 579,08
				77:04:0002005:10954	16 577,00 м2	1 094 584 614,64
				77:04:0002005:10955	13 229,00 м2	873 350 799,10
				77:04:0002005:10956	1 603,00 м2	17 863 190,80
				77:04:0002005:10957	1 599,00 м2	32 043 928,02
				77:04:0002005:10959	1 126,00 м2	11 873 287,16
				77:04:0002005:10960	266,00 м2	5 330 634,68
				77:04:0002005:10961	1 654,00 м2	33 146 126,92
				77:04:0002005:10962	1 393,00 м2	15 374 123,10
				77:04:0002005:10964	4 027,00 м2	80 700 999,46
				77:04:0002005:10965	9 567,00 м2	193 577 338,62
				77:04:0002005:10968	269,00 м2	3 102 003,09
				77:04:0002005:10969	369,00 м2	4 099 567,86
				77:04:0002005:10970	273,00 м2	2 955 028,44
				77:04:0002005:10972	305,00 м2	3 268 505,05
	77:04:0002005:10978	16 974,00 м2	1 130 363 161,20			
М-04-053961 от 09.04.2019	05.02.2068			77:04:0002005:10963	1 463,00 м2	16 499 655,48
				77:04:0002005:10976	8 015,00 м2	533 525 448,05

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

Объекты учета отсутствуют.

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

Долгосрочные финансовые вложения	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Предоставленные займы	5 931 381	-	5 563 567
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 931 381</b>	<b>-</b>	<b>5 563 567</b>

**Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период**

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	5 931 381	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>5 931 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Резервы под обесценение финансовых вложений за отчетный период не создавались.

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

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Издержки обращения	-	7	-
Оценочные обязательства и резервы	99 875	-	18 138
Расходы будущих периодов	-	68 194	98 288
Резервы сомнительных долгов	-	196	208
Прочие расходы	-	-	8 820
Плановые расходы ИДП	-	26 974	20 178
Убытки прошлых лет	-	-	9 537
Арендные обязательства	-	3 694	37
<b>ИТОГО:</b>	<b>99 875</b>	<b>99 065</b>	<b>155 206</b>

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

Объекты учета отсутствуют.

#### Оборотные активы

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

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 470 925	1 827 932	2 256 945
Незавершенное производство, в том числе:	9 032 226	5 840 263	7 290 980
-Затраты на проектирование и строительство	3 589 185	1 793 694	3 037 475
-НДС по затратам на проектирование и строительство	444 198	234 532	399 865
-Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	4 998 843	3 812 037	3 853 640
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 503 151</b>	<b>7 668 195</b>	<b>9 547 925</b>

#### Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 100 114	2 457 122
Затраты на проектирование и строительство	9 795 453	7 999 962
НДС по затратам на проектирование и строительство	1 457 730	1 248 064
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	11 110 222	9 923 416
<b>ИТОГО:</b>	<b>25 463 519</b>	<b>21 628 564</b>

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

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, в т.ч.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
По приобретенным услугам	150	5	5

<b>ИТОГО:</b>	<b>150</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
---------------	------------	----------	----------

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная (расчеты по аренде, по внеоборотным активам, с поставщиками прочими)	7	264	253
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Покупатели и заказчики, краткосрочная, (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, объекты инфраструктуры, по аренде, и т.п)	47 826	52 671	23 002
Резерв по сомнительным долгам	-	(980)	(1 040)
Налоги и сборы	-	405	6 550
Прочие дебиторы, краткосрочная, (по госпошлине, с комитентом, по претензиям, пр.)	1 637 448	1 352 245	1 055 596
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 685 281</b>	<b>1 404 605</b>	<b>1 084 361</b>

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 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Остаток на начало периода	980	1 040	-
Признание	-	-	1 040
Погашение	-	(60)	-
Списание	980	-	-
Остаток на конец	-	980	1 040

В отчетном периоде за счет ранее созданного резерва списана дебиторская задолженность на сумму 980 тыс.руб.

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

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Займы	3 026 004	7 961 252	-
<b>ИТОГО</b>	<b>3 026 004</b>	<b>7 961 252</b>	<b>-</b>

#### Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	-	4 935 248	-

<b>ИТОГО</b>	-	4 935 248	-
--------------	---	-----------	---

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

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Расчетные счета	74 598	172 067	439 094
<b>ИТОГО:</b>	<b>74 598</b>	<b>172 067</b>	<b>439 094</b>

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Право использования ПО	-	17	16
Расходы будущих периодов по маркетинговым	11 429	-	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 429</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

## Капитал

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

Показатель	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 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	4 191 471	3 400 177	(367 973)
Нераспределенная прибыль прошлых лет	3 400 177	16 802	16 802
Нераспределенная прибыль отчетного периода	791 294	3 768 103	64 212
Дивиденды по Решению участника, всего	-	-	-
<b>Итого сумма Чистых активов</b>	<b>4 431 414</b>	<b>3 640 120</b>	<b>(128 030)</b>

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

Участники / акционеры	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	81 000	81 000	81 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

На 31.12.2024 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 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	158 893	158 893	158 893
<b>ИТОГО:</b>	<b>158 893</b>	<b>158 893</b>	<b>158 893</b>

### Долгосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Долгосрочные банковские кредиты	5 310 860	3 352 661	7 365 067
Проценты по долгосрочным банковским кредитам	182	35 677	154 848
Долгосрочные займы	67 910	6 710	1 178
Проценты по долгосрочным займам	3 270	573	11 181
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 382 222</b>	<b>3 395 621</b>	<b>7 532 275</b>

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

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

В 2024 г. начислены проценты по займам в сумме 5 056 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Основные средства	-	8	37
Прочие расходы	67 996	65 980	65 237
Проценты по обязательствам	-	-	2
<b>ИТОГО:</b>	<b>67 996</b>	<b>65 988</b>	<b>65 276</b>

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

Прочие обязательства	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Расчеты по аренде (счет 76.07)	-	34	177
<b>ИТОГО:</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>177</b>

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

Объекты учета отсутствуют

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (по ИДП, по вознаграждению за услуги и т.п)	71 503	58 920	245 126
Расчеты с покупателями и заказчиками (за квартиры, нежилые помещения, кладовые помещения, за объекты инфраструктуры и др.)	235 925	241 331	289 901
Налоги и сборы	181 392	870 840	3 543
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	9	6	24
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (по аренде за землю ИДП, по претензиям и др.)	3 008 178	2 818 837	2 676 757
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5 771 954	3 400 765	4 804 851
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 268 961</b>	<b>7 390 669</b>	<b>8 020 191</b>

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Резерв на оплату отпусков	3	14	14
Резерв по плановым расходам ИДП	-	134 871	100 889

Резерв на гарантийный ремонт (10%)	2 781 776	2 336 931	1 120 456
Резерв по судебным расходам	399 497	340 959	90 675
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 181 276</b>	<b>2 812 775</b>	<b>1 312 034</b>

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в пункте 5.8 пояснений.

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

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

В 2024 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	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	2 839 927	96,20	6 661 148	92,64
Доходы от реализации нежилых помещений	91 099	3,09	459 487	6,39
Доходы от реализации гаражей/машиномест	-	-	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	20 327	0,69	54 492	0,76
Доходы от реализации объектов инфраструктуры	201	0,01	14 439	0,20
Реализация прочих работ и услуг	190	0,01	837	0,01
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 951 744</b>	<b>100,00</b>	<b>7 190 403</b>	<b>100,00</b>

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

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(439 564)	(257 730)
Себестоимость нежилых помещений	(16 678)	(200 189)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(201)	(13 102)
Себестоимость кладовых помещений	(3 453)	(15 143)
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(1 014 576)	(1 781 445)
Себестоимость прочих работ и услуг	(1 752)	(3 165)
<b>ИТОГО:</b>	<b>(1 476 224)</b>	<b>(2 270 774)</b>

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

Показатели за отчетный год и предшествующий отчетному году отсутствуют.

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

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Аудиторские услуги	(95)	(95)
Аренда офисных площадей	(193)	(161)
Юридические услуги	-	(5)
Резервы по отпускам-АУП	(30)	(25)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1 760)	(1 745)
Почтово-телеграфные расходы	(21)	(19)
Страховые взносы-АУП	(91)	(66)
Информационные услуги	(1)	(1)
Списание стоимости программного обеспечения	(47)	(33)
Заработная плата-АУП	(302)	(221)
Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	(16)	(28)
Налог на имущество	(7 409)	(3 882)
<b>ИТОГО</b>	<b>(9 965)</b>	<b>(6 281)</b>

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

Наименование	2024 год	2023 год
Материальные затраты	9	8
Себестоимость проданных товаров	459 895	2 270 774
Расходы на оплату труда	325	240
Отчисления на социальные нужды	98	72
Амортизация	41	517
Прочие расходы	1 025 821	5 444
<b>ИТОГО</b>	<b>1 486 189</b>	<b>2 277 055</b>

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

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>463 081</b>	<b>416 301</b>
Проценты за использование банком денежных средств на расчетном счете	447 687	409 977
Проценты по договорам займа	15 494	6 324
<b>Проценты к уплате</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>
Процентные расходы (ФСБУ 25)	-	(10)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>443</b>	-
Штрафы, пени, неустойки третьих лиц	350	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	93	-
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(947 763)</b>	<b>(618 846)</b>
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	(274 940)	(204 888)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(58 539)	(250 283)
Судебные издержки	(554 768)	(153 824)
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам	(36)	(40)
Услуги банков	(57 869)	(220)
Штрафы, пени, неустойки	(637)	(1 587)
Прочие расходы	(974)	(8 004)

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

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

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>981 316</b>		
Арендные обязательства	(35)	(7)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	58 528	11 706	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(980)	(196)	ОНА
Плановые расходы ИДП	(134 871)	(26 974)	ОНА
Прочие расходы	(18 469)	(3 694)	ОНА
Основные средства	41	8	ОНО
Прочие расходы	57 915	11 583	ОНО
<b>Текущий налог на прибыль (стр. 2411)</b>		<b>(188 824)</b>	
Пересчет по ставке 25%		19 975	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(13 599)	ОНО
<b>Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)</b>		<b>(1 198)</b>	

Отложенный налог на прибыль указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%.

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	2024	2023
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	791 294	3 768 150
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	100 000	100 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, тыс. рублей	7,91	37,68

### 5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

#### 5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

#### 5.2. Неденежные операции

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

#### 5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Карамышев Вячеслав Дамирович

Функции Совета директоров осуществляет Общее собрание акционеров.

Председателем Общего собрания акционеров является Генеральный директор Общества.

Создание ревизионной комиссии не предусмотрено.

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

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

423 тыс. руб., в т.ч

НДФЛ – 42 тыс.руб.

Страховые взносы – 98 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 2024 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.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец по состоянию на 01.01.2025 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Наименование связанной стороны	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов	
	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса		
<b>1. Бенефициар отсутствует</b>						
<b>2. Участники, доля участия</b>						
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, 100 %</b>						
полученные займы	1 861	73 040	-	71 080	Безналичные/ краткосрочные	
предоставленные займы	6 730 184	1 118 553	10 580 552	-		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	846 163	886 967	168 471	51 296		
<b>3. Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников</b>						
<b>ПИК СЗ ПАО</b>						
с поставщиками прочие	42 444	50 251	-	4 674	Безналичные/ краткосрочные	
<b>4. Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</b>						
<b>ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО</b>						
по вознаграждению за услуги	121 576	105 740	-	100	Безналичные/ краткосрочные	
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	10 291 346	8 940 679	4 641 356	-		
с разными дебиторами и кредиторами по ИДП (с поставщиком)	-	-	700	-		
<b>ГП-МСК ООО</b>						
по вознаграждению за услуги	-	-	-	120		
по финансированию расходов по инвестиционным договорам	-	-	-	2 970		
<b>МСК ЭНЕРГО АО</b>						
по договорам цессии	-	320	-	-		
с поставщиками и подрядчиками по ИДП	134 291	153 587	19 204	-		

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

#### 5.5. Дивиденды (тыс. руб.)

Наименование	2024 г.	2023 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 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Ипотека помещений и права аренды з/уч. по адресу: Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, вл. 3	1 572 158	1 572 158	2 321 551
Обеспечение исполнения обязательства по внесению части платежа по арендной плате за первый год срока аренды ЗУ	5 310 860	3 830 762	3 830 762

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

Наименование	2024 г.	2023 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	7 128 871	5 344 696

#### 5.8. Судебные разбирательства Общества.

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

По состоянию на 31.12.2024 г. находятся на рассмотрении 300 (Триста) судебных дела на общую сумму 399 498 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 2024 году Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми в соответствии с главой 14.4 Налогового Кодекса РФ.

### **5.11. Государственная помощь**

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

### **5.12. Инвентаризация имущества и обязательств**

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 10 от 16.12.2024 г.

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

### **5.13. Система внутреннего контроля**

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

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

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

### **5.14. События после отчетной даты**

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 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. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

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

- повышение ключевой ставки ЦБ РФ привело к повышению цен на услуги Общества, но не сказалось существенно на сокращении спроса благодаря государственной поддержке строительной отрасли;

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

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

-экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

#### **5.16. Информация о рисках**

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

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### Рыночный риск:

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

##### Инфляционный риск:

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

##### Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом 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.

#### **5.17. Исправление ошибок**

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

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

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

#### **5.19. Информация об экологической деятельности**

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

Деятельность Общества в 2024 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»**

«07» февраля 2025 года



**В.Д. Карамышев**