

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	по ОКПО	44410236
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703175682
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма	ООО	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	частная	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения

188650, Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный район, г.Сертолово, Сертолово-1 мкр.,
Индустриальная ул, дом 12, каб.107

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Нет

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации

ИНН
ОГРН

-
-

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению

Нет

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

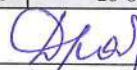
по ОКПО
по ОКЕИ

КОДЫ
0710001
30 09 2025
44410236
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	300
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	554	1 015
	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>111</i>	<i>111</i>	<i>111</i>
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5350	Отложенные налоговые активы	1180	89 835	15 529	36
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	67
	Итого по разделу I	1100	90 228	16 083	1 418
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	18 885 775	12 661 495	5 951 645
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>141</i>	<i>468</i>	<i>609</i>
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>12 486 395</i>	<i>9 837 897</i>	<i>3 120 377</i>
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>881 033</i>	<i>2 823 091</i>	<i>2 830 621</i>
	<i>в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи</i>	<i>12104</i>	<i>5 375 816</i>	-	-
	<i>в т.ч. товары отгруженные</i>	<i>12105</i>	<i>142 370</i>	-	-
	<i>в т.ч. расходы будущих периодов</i>	<i>12106</i>	<i>20</i>	<i>39</i>	<i>38</i>
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	187 043	267 820	7 394
5500	Дебиторская задолженность	1230	4 661 692	10 040 700	6 140 993
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	<i>2 590 512</i>	<i>2 445 297</i>	<i>1 249 178</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123011</i>	<i>2 590 512</i>	<i>2 445 297</i>	<i>1 249 178</i>
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>	<i>12302</i>	<i>37 871</i>	<i>486</i>	<i>446</i>
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12303</i>	<i>202 879</i>	<i>814 078</i>	<i>1 806 652</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123031</i>	<i>202 879</i>	<i>814 078</i>	<i>1 806 652</i>
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	<i>12304</i>	<i>1 338 477</i>	<i>5 353 244</i>	<i>3 047 687</i>
	<i>в т.ч. не предъявленная к оплате начисленная выручка</i>	<i>12305</i>	<i>345 242</i>	<i>1 422 413</i>	<i>34 405</i>
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12306</i>	<i>146 711</i>	<i>5 182</i>	<i>2 625</i>
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	48 980	2 889	5 033
	<i>в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке</i>	<i>12501</i>	<i>10 000</i>	-	<i>3 000</i>
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	23 783 490	22 972 904	12 105 065
	БАЛАНС	1600	23 873 718	22 988 987	12 106 483

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
	Уставный капитал	1310	3 625 010	3 625 010	3 625 010
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	80 556	537 168	23 774
	Итого по разделу III	1300	3 705 566	4 162 178	3 648 784
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
	Заемные средства	1410	11 848 356	12 366 563	5 079 689
	в т.ч. банковские кредиты	14101	4 741 565	6 652 436	1 211 883
	в т.ч. займы	14102	5 113 585	4 548 643	3 562 415
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	1 993 206	1 165 484	305 391
5650	Отложенные налоговые обязательства	1420	92 699	532	37
	Оценочные обязательства	1430	-	52	-
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	14301	-	52	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	118 613	641 366	3 047 687
	в т.ч. средства дольщиков	14501	-	544 273	3 047 687
	в т.ч. прочее	14502	118 613	97 093	-
	в т.ч. задолженность по подключению к сетям	145021	118 613	97 093	-
	Итого по разделу IV	1400	12 059 668	13 008 513	8 127 413
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
	Заемные средства	1510	-	25 187	-
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15101	-	25 187	-
5740	Кредиторская задолженность	1520	2 388 427	984 034	330 108
	в т.ч. задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	329 535	342 139	319 782
	в т.ч. задолженность перед персоналом организации	15202	94	-	-
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	66	61	68
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15204	27 902	24 673	9 058
	в т.ч. авансы полученные	15205	248 157	-	-
	в т.ч. задолженность перед прочими кредиторами	15206	1 782 673	617 161	1 200
	в т.ч. задолженность по подключению к сетям	152061	1 762 464	614 927	-
	Доходы будущих периодов	1530	626 320	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11 122	104	178
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	143	104	126
	в т.ч. резерв предстоящих расходов (СМР)	15402	10 927	-	-
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	15403	52	-	52
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	5 082 615	4 808 971	-
	в т.ч. средства дольщиков	15501	5 082 615	4 808 971	-
	Итого по разделу V	1500	8 108 484	5 818 296	330 286
	БАЛАНС	1700	23 873 718	22 988 987	12 106 483

Заместитель генерального директора по
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-485 от 27.04.2023


(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

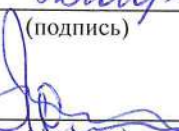
Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №1-ЛОд от 23.01.2024




(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО


(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

КОДЫ
0710002
30 09 2025
44410236
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
5800	Выручка	2110	1 741 906	956 672
5890	Себестоимость продаж	2120	(1 504 409)	(956 672)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	237 497	-
	Коммерческие расходы	2210	(27 437)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	210 060	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	452	213
5895	Проценты к уплате	2330	-	-
5896	Прочие доходы	2340	82 842	478 265
5897	Прочие расходы	2350	(855 008)	(74 571)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(561 654)	403 907
	Налог на прибыль организаций	2410	(64 027)	(82 373)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	2411	(18 586)	(94 333)
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	2412	(45 441)	11 960
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420		
	Прочее	2460	169 069	-
	<i>в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	141 488	-
	<i>в т.ч. списание отложенного налога</i>	2462	27 581	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(456 612)	321 534
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	(300)
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	60
	Совокупный финансовый результат	2500	(456 612)	321 294
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб.коп.	2910	-	-

Заместитель генерального директора по экономике
и финансам
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-485 от
27.04.2023

(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №1-ЛЮД от 23.01.2024

(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью
 Единица измерения: "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
 тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды
0710005
30 09 2025
44410236
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	440 295	633 800
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	431 121	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	8 574	7 052
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	субсидии	4116	-	626 320
	прочие поступления	4119	600	428
	Платежи - всего	4120	(4 053 792)	(4 608 097)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 974 908)	(3 762 633)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 725)	(1 595)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(391 769)	(63 102)
	налог на прибыль организаций	4124	(32 428)	(302)
	налог на добавленную стоимость	4126	(573 399)	(732 451)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(548)	(522)
	земельный налог	4128	(48 307)	(36 213)
	прочие платежи	4129	(30 708)	(11 279)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 613 497)	(3 974 297)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	-	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных	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)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	3 995 390	4 598 808
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 995 390	4 598 808
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(335 802)	-
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	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	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	(335 802)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 659 588	4 598 808
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	46 091	624 511
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 889	5 033
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	48 980	629 544
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

по доверенности №78/130-н/78-2023-8-485 от 27.04.2023

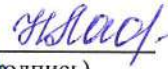

(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО

по доверенности №1-ЛОд от 23.01.2024




(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО


(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за **Январь - Сентябрь** **2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР.ЛЮ"
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ
Форма по ОКУД
0710004
Дата (число, месяц, год)
30 09 2025
по ОКПО
44410236
по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3100	3 625 010	-	-	-	-	23 774	3 648 784
	<i>Корректировка в связи с изменением учетной политики</i>	3110	-	-	-	-	-	-	-
	<i>Корректировка в связи с исправлением ошибок</i>	3120	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	3 625 010	-	-	-	-	23 774	3 648 784
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	321 534	321 534
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	(240)	(240)
	<i>в т.ч. расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала</i>	3241	-	-	-	-	-	(240)	(240)
	Величина капитала на 30 сентября 2024 г.	3250	3 625 010	-	-	-	-	345 068	3 970 078
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	3 625 010	-	-	-	-	537 168	4 162 178
	<i>Корректировка в связи с изменением учетной политики</i>	3210	-	-	-	-	-	-	-
	<i>Корректировка в связи с исправлением ошибок</i>	3220	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	3 625 010	-	-	-	-	537 168	4 162 178

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	(456 612)	(456 612)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 сентября 2025 г.	3300	3 625 010	-	-	-	-	80 556	3 705 566

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

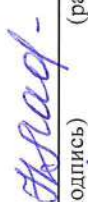
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-485 от 27.09.2023

 Дробышева В.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БИЛУ направления

"Строительство" ДУиО

по доверенности №1-ЛОд от 23.01.2024

 Ладыгина Н.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БИЛУ направления

"Строительство" ДУиО

 Леонтьева Ю.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь - Сентябрь 2025г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 188650, Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный район, г.Сертолово, Сертолово-1 мкр., Индустриальная ул, дом 12, каб.107

1. Общие вопросы

Основным видом деятельности организации является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация является членом саморегулируемой организации:

Ассоциация "Саморегулируемая организация "Строители Ленинградской области", регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-093-30112009.

В отчетном периоде руководство текущей деятельностью в соответствии с решением единственного участника осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Михальченко Ольгой Валерьевной.

Бухгалтерский учет осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от 20.07.2020г. №88-ВУ.

У организации есть обособленное подразделение:

Таблица 2.1. Обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"	188641 Ленинградская обл, Всеволожский район, поселок Ковалево, ул. Александра Разгониной, д. 1, к. 1	27.08.2025	

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **2,2** человека.

Численность работающих на 30 сентября 2025 года: **4** человека.

2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с

2.1. Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности применяются требования ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Минфина России от 4 октября 2023г. N 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Информация об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях раскрывается с учетом требований законодательства.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах промежуточной бухгалтерской отчетности раскрыта информация о существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год с учетом следующих критериев:

- показатели баланса, являющиеся существенными по отношению к валюте баланса и составляющие от нее не менее 10% на отчетную дату и изменение которых по сравнению с годовой бухгалтерской отчетностью за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, составляет не менее 10%;
- показатели отчета о финансовых результатах, изменение которых по сравнению с аналогичным отчетным периодом года, предшествовавшего отчетному, составляет не менее 10%;
- для иных показателей существенными следует считать суммы, изменение которых составляет не менее 10%.

2.2. Инвентаризация

Инвентаризация активов и обязательств проводится в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

Периодичность проведения инвентаризации:

- инвентаризация основных средств – не реже одного раза в три года;
- инвентаризация остальных активов и обязательств – не реже одного раза в год.

Время проведения каждой инвентаризации, состав инвентаризационной комиссии, перечень инвентаризируемых активов и обязательств определяется приказом руководителя организации или иным уполномоченным лицом.

2.3. Капитальные вложения

Капитальные вложения принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 26/2020).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств или нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

2.4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020) по первоначальной стоимости.

Для основных средств установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Ежегодная (на конец отчетного года) переоценка объектов основных средств не проводится.

Самостоятельным инвентарным объектом признаются затраты на проведение планового капитального ремонта основных средств стоимостью более 10 млн. руб., производящегося с периодичностью более 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Применяется линейный способ начисления амортизации объектов основных средств для целей бухгалтерского учета исходя из срока полезного использования. Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Проверка основных средств на обесценение, проводится перед составлением годовой отчетности. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

2.5. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утв. Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н (далее – ФСБУ 14/2022) по первоначальной стоимости.

Для нематериальных активов установлен стоимостной лимит в размере 100 000 руб.

После признания объекты нематериальных активов оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов не переоценивается (п. 19 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Проверка нематериальных активов на обесценение и учет изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения проводится перед составлением годовой отчетности.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта нематериальных активов. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

2.6. Учет аренды

При заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, организация оценивает указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н (далее – ФСБУ 25/2018).

По договорам краткосрочной аренды, аренды на неопределенный срок, аренды имущества с низкой стоимостью (до 400 тыс. руб.) организация признает арендные платежи в составе текущих расходов. Аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

2.7. Учет расходов будущих периодов

Под расходами будущих периодов (далее – РБП) понимаются расходы, произведенные в отчетном периоде, относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно:

- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее 100 тыс. руб.;
- расходы на приобретение прав по лицензионным договорам на программное обеспечение (программные продукты) со сроком использования 12 месяцев и менее;
- расходы на имущественное, личное страхование, страхование ответственности и рисков;
- расходы, связанные с подготовкой и подписанием договора (на разработку технико-экономического обоснования, подготовку договора страхования рисков строительных работ, разработку проектных решений, чертежей и т.п.).

Стоимость объекта РБП формируется в момент принятия его к учету отдельно по каждому объекту

РБП подлежат списанию на счета учета затрат ежемесячно и равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

В случае расторжения договора, прекращения действия лицензии сумма РБП в части, не списанной на расходы, признается в составе расходов отчетного периода (аналогично ежемесячному списанию) единовременно для целей бухгалтерского и налогового учета.

2.8. Финансовые вложения

Единицы учета финансовых вложений устанавливаются согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н (далее – ПБУ 19/02).

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В первоначальную стоимость финансовых вложений включаются все фактические затраты на их приобретение.

По состоянию на конец отчетного периода финансовые вложения в составе активов Общества отсутствуют.

2.9. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее – ФСБУ 5/2019) по фактической себестоимости.

Оценка запасов при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

Оценка товаров в виде объектов недвижимости при реализации и ином выбытии производится по себестоимости каждой единицы, оценка при выбытии прочих товаров – по средней себестоимости.

Завершенные строительством объекты (квартиры, офисы и др.), предназначенные для продажи и учитываемые в составе готовой продукции, в случае их предоставления в аренду на срок менее одного года с автоматической пролонгацией учитываются в составе готовой продукции.

В случае обесценения запасов создается резерв под обесценение (далее – Резерв).

Резерв начисляется ежеквартально. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан или увеличен Резерв под их обесценение. (п. 31 ФСБУ 5/2019). В периоде признания выручки от продажи запасов, по которым ранее был создан Резерв, такой Резерв подлежит восстановлению.

Начисление Резерва производится в случаях наличия признаков обесценения запасов:

- запасы повреждены или морально устарели (полностью или частично);
- рыночная цена запасов снизилась или возникли сложности с продажей запасов;
- потеря первоначальных качеств запасов.

2.10. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относят:

- открытые в кредитных организациях депозиты менее трех месяцев от даты договора до даты погашения;
- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (сумма неснижаемого остатка классифицируется в зависимости от срока действия депозита);
- банковские векселя со сроком погашения менее трех месяцев от даты эмиссии до даты, начиная с которой векселедержатель имеет право предъявить вексель к погашению.

В бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в показателе 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

2.11. Порядок учета доходов и расходов от обычных видов деятельности

В состав доходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 32н (далее – ПБУ 9/99):

- вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям;
- вознаграждение застройщика по производственным помещениям;
- средства от дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- доходы от операций по инвестиционным договорам;
- доходы от продажи квартир – товар (НДС не облагается);
- доходы от продажи квартир – продукция (НДС не облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – товар (НДС облагается);
- доходы от продажи нежилых помещений – продукция (НДС облагается);
- доходы от оказания услуг заказчика (услуги по организации строительства);
- доходы от оказания услуг по сопровождению сделки;
- доходы от оказания услуг по договорам строительного подряда;
- доходы от оказания прочих услуг.

Организацией ведется раздельный учет операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а также раздельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).

В состав расходов от обычных видов деятельности включаются (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 утв. Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 33н (далее – ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по непроизводственным помещениям;
- расходы, осуществление которых связано с получением вознаграждения застройщика по производственным помещениям;
- расходы за счет средств дольщиков, направленные на цели ч.1 ст.18 закона 214-ФЗ;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по инвестиционным договорам;
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже квартир – товар (НДС не облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже квартир – продукция (НДС не облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений – товар (НДС облагается);
- расходы, осуществление которых связано с операциями по продаже нежилых помещений – продукция (НДС облагается);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг заказчика (услуг по организации строительства);
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг по сопровождению сделки;
- расходы, осуществление которых связано с оказанием услуг по договорам строительного подряда;
- расходы, осуществление которых связано с оказанием прочих услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости в составе запасов.

Общепроизводственные расходы учитываются на счете 25 "Общепроизводственные расходы" без распределения по объектам строительства. По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 25 распределяются на счет 08.33.2 "Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)" пропорционально затратам, учтенным на счете 08.33.1 "Затраты на строительство (ДДУ)". Коммерческие расходы организации списываются в конце периода в расходы на продажу.

2.12. Порядок учета прочих доходов и расходов

К прочим доходам относятся (п. 5 ПБУ 9/99):

- поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- иные доходы, не связанные с предметом деятельности организации.

К прочим расходам относятся (п. 5 ПБУ 10/99):

- расходы, осуществление которых связано с предоставлением своих активов во временное пользование по договору аренды;
- затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств или объектов незавершенного строительства;
- налог на имущество по объектам основных средств, находящихся на консервации;
- иные расходы, не связанные с предметом деятельности организации.

Пересчет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на конец отчетного периода (п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утв. Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н (далее – ПБУ 3/2006).

Курсовые разницы, образовавшиеся вследствие пересчета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов показывается свернуто по статьям (доходы за минусом расходов, относящихся к этим доходам) финансовый результат по следующим операциям:

- выбытие объектов основных средств и нематериальных активов;
- купля-продажа валюты;
- курсовые разницы.

Прочие доходы и расходы, относящиеся к другим операциям, показываются в отчете о финансовых результатах развернуто, в составе прочих расходов и доходов соответственно.

2.13. Учет расчетов

Для достоверного представления в бухгалтерском балансе активов и обязательств с подразделением в зависимости от срока погашения на краткосрочные и долгосрочные осуществляется перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до погашения задолженности на дату составления отчетности остается не более 12 месяцев (п. 17 ФСБУ 4/2023).

Дебиторская задолженность отражается в балансе за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам – это оценочное значение, корректирующее величину дебиторской задолженности на отчетную дату. Его создание, увеличение или уменьшение отражаются в составе прочих расходов или доходов.

В сумму резерва по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета, включается полная сумма (100 %) сомнительной дебиторской задолженности, возникшей по любым основаниям, при выполнении любого из следующих условий:

- задолженность, срок оплаты которой истек в соответствии с условиями договоров или иных документов (накладных, актов выполненных работ) и срок возникновения превышает 180 дней;
- задолженность, на которую обращено взыскание в суд;
- непогашенная задолженность, которая имеет по мнению руководства организации высокий риск непогашения и не будет получена в связи с обстоятельствами, связанными с конкретным дебитором.

Учёт кредитов и займов ведется на основании ПБУ 15/2008 «Учёт расходов по займам и кредитам», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 N 107н (далее – ПБУ 15/2008).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.14. Фонды и резервы

Для целей бухгалтерского учета создаются следующие резервы:

А. Резервы предстоящих расходов (оценочные обязательства, начисляются на основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н (далее – ПБУ 8/2010):

- резерв на оплату отпусков;
- резерв по незавершенным судебным делам;
- резерв предвиденных расходов в строительстве;
- резерв предстоящих расходов на демонтаж основных средств.

Б. Оценочные резервы:

Суммы начисленных резервов включаются в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99).

- резерв под обесценение вложений в ценные бумаги в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений рассчитывается в соответствии с п. 38-39 ПБУ 19/02;
- резерв под обесценение запасов рассчитывается в соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019;
- резерв по сомнительным долгам начисляется в соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ N 34н.

2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль

Согласно п. 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/2002, утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н (далее – ПБУ 18/2002), величиной текущего налога на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02) определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Расчет по налогу на прибыль ведется затратным способом.

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах
В пояснениях к бухгалтерской отчетности раскрыты существенные показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.4. Налог на прибыль

3.4.1. Раскрытие временных налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	186 904	46 726	60 545	12 109
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(368 668)	(92 167)	(745)	(149)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	(45 441)	X	11 960

3.4.2. Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД(ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР)	5660	(817 764)	(204 441)	(7 960)	(1 592)

3.4.3. Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Наименование показателя		На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
Код		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по	1	8 994	-	-	-
Нематериальные активы и НИОКР	2	51	-	-	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	73	95	-	-
Готовая продукция	4	31 050	-	-	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	5	2 500	15 000	-	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	6	36	26	26	26
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	7	13	13	10	10
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	8	2 731	-	-	-
Проценты, капитализированные в стоимости ОС и незавершенного строительства	9	25	395	-	-
Товары отгруженные	20	44 362	-	-	-
Итого	5350	89 835	15 529	36	36

3.6. Запасы

Изменение оценочных значений отсутствует за период Январь - Сентябрь 2025 года.

3.6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		затраты	списано		Изменения за период		резерв под обесценение		изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	На конец периода	
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	5400	За Январь - Сентябрь 2025г.	12 661 495	-	-	7 642 507	(1 418 227)	-	-	-	-	X	X	18 885 775	-	18 885 775	-
в т.ч.	5420	За Январь - Сентябрь 2024г.	5 951 645	-	-	4 255 089	(7 595)	-	-	-	-	X	X	10 199 139	-	10 199 139	-
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		За Январь - Сентябрь 2025г.	468	-	-	215	(394)	-	-	-	-	(148)	(148)	141	-	141	-
затраты в незавершенном производстве		За Январь - Сентябрь 2024г.	609	-	-	661	-	-	-	-	-	(706)	(706)	564	-	564	-
земельные участки под застройку		За Январь - Сентябрь 2025г.	9 837 897	-	-	7 641 772	(325)	-	-	-	-	(4 992 949)	(4 992 949)	12 486 395	-	12 486 395	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	3 120 377	-	-	4 254 380	-	-	-	-	-	706	706	7 375 463	-	7 375 463	-
		За Январь - Сентябрь 2025г.	2 823 091	-	-	434	-	-	-	-	-	(1 942 492)	(1 942 492)	881 033	-	881 033	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	2 830 621	-	-	25	(7 555)	-	-	-	-	-	-	2 823 091	-	2 823 091	-

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Сентябрь 2025г.	-	(-)	66	(1 405 020)	-	(-)	-	6 780 770	5 375 816	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	-	(-)	-	(12 449)	-	(-)	-	154 819	142 370	(-)
товары опороуженные		За Январь - Сентябрь 2025г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	39	(-)	20	(39)	-	(-)	-	-	20	(-)
расходы будущих периодов		За Январь - Сентябрь 2025г.	38	(-)	23	(40)	-	(-)	-	-	21	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в залоге - всего	5445	1 972 060	2 064 756	149 983
в т.ч.				
земельные участки под застройку		1 972 060	2 064 756	149 983

3.8. Дебиторская задолженность

Уменьшение резерва по сомнительным долгам составило 50 000 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни	поступило	погашено	на расходы	резерв по сомнительным долгам	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025г.	2 445 297	(-)	613 403	-	(467 704)	(-)	-	(484)	2 590 512	(-)
в т.ч.	5521	За Январь - Сентябрь 2024г.	1 249 178	(-)	790 893	-	(5 772)	(-)	-	838 424	2 872 723	(-)
авансы выданные		За Январь - Сентябрь 2025г.	2 445 297	(-)	613 403	-	(467 704)	(-)	-	(484)	2 590 512	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 249 178	(-)	790 893	-	(5 772)	(-)	-	838 424	2 872 723	(-)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	7 655 403	(60 000)	2 029 548	-	(6 429 281)	(1 174 974)	50 000	484	2 081 180	(10 000)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За Январь - Сентябрь 2025г.	4 891 815	(-)	3 349 506	-	(638 356)	(-)	(60 000)	(838 424)	6 764 541	(60 000)
в т.ч.	5530	За Январь - Сентябрь 2024г.	486	(-)	287 449	-	(250 064)	(-)	-	-	37 871	(-)
покупатели		За Январь - Сентябрь 2025г.	446	(-)	8 142	-	(8 462)	(-)	-	-	126	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	874 078	(60 000)	197 131	-	(858 814)	(-)	50 000	484	212 879	(10 000)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	1 806 652	(-)	689 648	-	(612 488)	(-)	(60 000)	(838 424)	1 045 388	(60 000)
задолженность дальних по договорам долевого участия не предъявляющая к оплате, начисленная выручка		За Январь - Сентябрь 2025г.	5 353 244	(-)	1 235 914	-	(5 250 681)	(-)	-	-	1 338 477	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	3 047 687	(-)	1 675 068	-	(-)	(-)	-	-	4 722 755	(-)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	1 422 413	(-)	97 803	-	(-)	(1 174 974)	-	-	345 242	(-)
прочие		За Январь - Сентябрь 2025г.	34 405	(-)	956 673	-	(-)	(-)	-	-	991 078	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	5 182	(-)	211 251	-	(69 722)	(-)	-	-	146 711	(-)
		За Январь - Сентябрь 2023г.	2 625	(-)	19 975	-	(17 406)	(-)	-	-	5 194	(-)
Итого	5500	За Январь - Сентябрь 2025г.	10 100 700	(60 000)	2 642 951	-	(6 896 985)	(1 174 974)	50 000	x	4 671 692	(10 000)
	5520	За Январь - Сентябрь 2024г.	6 140 993	(-)	4 140 399	-	(644 128)	(-)	(60 000)	x	9 637 264	(60 000)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 202 879 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 2 590 512 тыс. руб.

Информация по договорам строительного подряда

Наименование показателя	Код	Понесенные расходы (за период действия договора)	Признания выручка (без НДС) (за период действия договора)	Признания прибыль (убыток)	Получено от заказчика на отчетную дату	Разница	
						Актив (без НДС)	Обязательство (без НДС)
Общая сумма	5480	444 755	345 242	(99 513)	-	345 242	-
в т.ч. по договорам:							
Договор №115/2023 от 15.05.2023		444 430	342 987	(101 443)	-	342 987	-
Договор №121/2023 от 23.05.2023		325	2 255	1 930	-	2 255	-

3.8.2. Просроченная дебиторская задолженность					тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.
		по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора
Всего в т.ч.	5540	10 000	-	60 000	-	-
исписы выданные		10 000	-	60 000	-	-

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала, основные участники

На 30.09.2025г. уставный капитал организации составляет 3 625 010 тыс. руб.

На 30.09.2025г. уставный капитал полностью оплачен.

3.11.2 Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к Порядку определения стоимости чистых активов, утвержденному приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	5611	3 625 010	3 625 010	3 625 010
Чистые активы	5612	3 705 566	4 162 178	3 648 784

3.13. Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	44	19	4
Незавершенное производство и готовая продукция	2	9 273	513	33
Готовая продукция	3	4 916	-	-
Товары отгруженные	4	78 466	-	-
Итого	5650	92 699	532	37

3.15. Обязательства							тыс. руб.		
3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)									
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	
				в результате фактов хозяйственной жизни	поступило	погашено	на доходы		переклассифицировано
Долгосрочные обязательства - всего в т.ч.	5710	За Январь - Сентябрь 2025г.	641 366	584 714	-	(-)	(-)	(1 107 467)	118 613
	5720	За Январь - Сентябрь 2024г.	3 047 687	1 690 254	-	(-)	(-)	(4 403 788)	334 153
		За Январь - Сентябрь 2025г.	544 273	538 256	-	(-)	(-)	(-)	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	3 047 687	1 675 068	-	(-)	(-)	(-)	318 967
Краткосрочные обязательства - всего в т.ч.		За Январь - Сентябрь 2025г.	97 093	46 458	-	(-)	(-)	(24 938)	118 613
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	15 186	-	(-)	(-)	(-)	15 186
	5740	За Январь - Сентябрь 2025г.	984 034	5 654 604	-	3 899 425	(-)	24 938	2 388 427
	5750	За Январь - Сентябрь 2024г.	330 108	4 914 323	-	3 593 183	(-)	-	1 538 232
поставщики и подрядчики		За Январь - Сентябрь 2025г.	342 139	4 074 683	-	(4 087 287)	(-)	-	329 535
		За Январь - Сентябрь 2024г.	319 782	4 360 071	-	(3 649 691)	(-)	-	1 030 162

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период					переклассифицировано	На конец периода
				поступило		списано				
				в результате фактов хозяйственной жизни	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
задолженность перед персоналом организации		За Январь - Сентябрь 2025г.	-	1 833	-	(1 739)	(-)	-	-	94
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	1 695	-	(1 608)	(-)	-	-	87
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	За Январь - Сентябрь 2025г.	61	553	-	(548)	(-)	-	-	66
		За Январь - Сентябрь 2024г.	68	512	-	(522)	(-)	-	-	58
задолженность по налогам и сборам		За Январь - Сентябрь 2025г.	24 673	108 813	-	(105 584)	(-)	-	-	27 902
		За Январь - Сентябрь 2024г.	9 058	137 740	-	(38 904)	(-)	-	-	107 894
	авансы полученные	За Январь - Сентябрь 2025г.	-	296 204	-	(48 047)	(-)	-	-	248 157
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	3 820	-	(3 820)	(-)	-	-	-
прочие кредиторы		За Январь - Сентябрь 2025г.	617 161	1 172 518	-	(31 944)	(-)	24 938	-	1 782 673
		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 200	410 485	-	(11 654)	(-)	-	-	400 031
	5760	За Январь - Сентябрь 2025г.	1 625 400	6 239 318	-	3 899 425	(-)	x	-	2 507 040
	5770	За Январь - Сентябрь 2024г.	3 377 795	6 604 577	-	3 593 183	(-)	x	-	1 872 385
Итого										

3.15.2. Прочие краткосрочные обязательства			Изменения за период							тыс. руб.
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	поступление		выбыло			переклассифицировано	
				в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы	погашение	списание на финансовый результат			
средства диллингов		За Январь - Сентябрь 2025г.	4 808 971	560 280	-	(1 369 165)	(-)	1 082 529	5 082 615	
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	-	-	-	(-)	4 403 788	4 403 788	
Итого	5780	За Январь - Сентябрь 2025г.	4 808 971	560 280	-	-	(-)	x	5 082 615	
	5790	За Январь - Сентябрь 2024г.	-	-	-	-	(-)	x	4 403 788	

3.16. Доходы и расходы
Доходы и расходы по обычным видам деятельности показываются в отчете о финансовых результатах отдельно, при условии, что доходы составляют 5 и более процентов от общей суммы доходов за отчетный период.

Наименование показателя		Код		Изменение		Комментарий к изменению	
Наименование показателя		Код		Изменение		Комментарий к изменению	
Вознаграждение застройщика по непроизведенным помещениям		5801	207 050	-	207 050	Увеличение объемов выручки в отчетном периоде по сравнению с прошлым периодом в значительной степени обусловлено ростом активности по передаче помещений по договорам купли-продажи и долевого участия по ранее введенным объектам.	
		5802	12 909	-	12 909		
		5802	277 519	-	277 519		
		5802	1 146 625	-	1 146 625		
Выручка по договорам строительного подряда		5801	97 803	956 672	(858 869)		
		5800	1 741 906	956 672	785 234		
Итого							

Наименование показателя		Код		Изменение		Комментарий к изменению	
Наименование показателя		Код		Изменение		Комментарий к изменению	
Расходы на оплату труда		5810	5 139 521	3 777 138	1 362 383	Увеличение объема расходов по обычным видам деятельности в отчетном периоде по сравнению с прошлым периодом обусловлено ростом активности по строительству объектов. Кроме того, отчетном периоде произошла сдача готовых строительных объектов и началась передача помещений по договорам купли-продажи и долевого участия.	
		5820	1 833	1 695	138		
		5830	553	512	41		
		5840	161	346	(185)		
Прочие затраты		5850	4 556 461	1 432 068	3 124 393		
		5860	9 698 529	5 211 759	4 486 770		
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+); незавершенного производства, готовой продукции, др.		5870	(8 166 683)	(4 255 087)	(3 911 596)		
Итого		5890	1 531 846	956 672	575 174		

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы		тыс. руб.	
Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
Доходы от участия в других организациях	5891	-	-
Проценты к получению	5892	452	213
Возмещение причиненных убытков		578	-
Доходы от сдачи имущества в аренду		7 820	6 784
Доходы по завершённым проектам		13 988	-
Излишки материальных ценностей		-	25
Прибыль (убыток) прошлых лет		456	-
Резерв по сомнительным долгам		60 000	-
Субсидии		-	471 256
Штрафы, пени, неустойки		-	200
Итого	5896	83 294	478 478

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя		тыс. руб.	
	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
Проценты к уплате	5895	-	-
Прибыль (убыток) прошлых лет		818 221	405
Расходы по завершённым проектам		18 368	-
Расходы по сданному в аренду имуществу		8 304	6 540
Резерв по сомнительным долгам		10 000	60 000
Стоимость безвозмездно переданного имущества		-	7 555
Услуги банка		3	6
Штрафы, пени, неустойки		-	65
Прочие расходы		112	-
Итого	5897	855 008	74 571

4. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 30.09.2025г.

4.3. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

За период Январь - Сентябрь 2025 года организацией не выявлено существенных ошибок.

5. Информация о связанных сторонах

5.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 30.09.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,303%

Таблица 5.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные				
Договор займа №01-ЛЗ/2022 от 25.01.2022	ПАО "Группа ЛСР"	5 113 585	30.12.2037	4 548 643
	ИТОГО:	5 113 585		4 548 643

Таблица 5.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ПАО "Группа ЛСР"	72 000	-
	ИТОГО:	72 000	-
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	862 451	497 470
	ИТОГО:	862 451	497 470

Таблица 5.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 937 758	1 937 758	-	1 075 307
	ИТОГО:	1 937 758	1 937 758	-	1 075 307

5.2. Лица, контролируемые организацией

Лица, контролируемые организацией, отсутствуют.

5.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Организация входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту, строительству зданий, оказанию услуг санаторно-курортной деятельности и бизнес-центров.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отражённой в разделах 5.1. и 5.2.

Таблица 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	ООО "ЛСР"
2	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
3	ООО "ЛСР. Стеновые"
4	ООО "ЛСР-Строй"
5	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
6	ООО "ЛСР. Сервис"

Таблица 5.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	15 126	13 161
	ООО "ЛСР-Строй"	138	619
	ИТОГО:	15 264	13 780

Таблица 5.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	3 375	1 620
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	15 258	10 500
	ООО "ЛСР. Стеновые"	24	23
	ООО "ЛСР-Строй"	638 412	1 175 672
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 876 327	2 116 058
	ИТОГО:	2 533 396	3 303 873

Таблица 5.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	400	-	400	3 097
	ИТОГО:	400	-	400	3 097
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР-Строй"	109 746	-	109 746	721 127
	ООО "ЛСР"	10	-	10	-
	ООО "ЛСР. Стеновые"	3	-	3	-
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	23 575	-	23 575	-
	ИТОГО:	133 334	-	133 334	721 127
Задолженность по ДДУ	ООО "ЛСР. Сервис"	26 217	-	26 217	-
	ИТОГО:	26 217	-	26 217	-

Таблица 5.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	450	-	450	226
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	42 056	-	42 056	41 400
	ООО "ЛСР-Строй"	12 607	-	12 607	28 679
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	259 775	-	259 775	252 225
	ООО "ЛСР. Стеновые"	-	-	-	3
	ИТОГО:	314 888	-	314 888	322 533
Компенсация понесенных расходов	ЛСР-Строй, ООО	576	-	576	572
	ИТОГО:	576	-	576	572
Средства дольщиков	ООО "ЛСР. Сервис"	26 217	-	26 217	-
	ИТОГО:	26 217	-	26 217	-

5.4. Связанные стороны через акционеров

В настоящем разделе раскрывается информация о связанных сторонах, контролируемых теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР».

Таблица 5.4.1. Связанные стороны через акционеров Группы ЛСР

№	Связанная сторона	Характер отношений
1	ООО "Вертикаль"	связанная сторона

Таблица 5.4.2. Доходы от лиц, связанных через акционеров Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	7 906	6 784
	ИТОГО:	7 906	6 784

Таблица 5.4.3. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "Вертикаль"	127	-	127	486
	ИТОГО:	127	-	127	486

5.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются генеральный директор и его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

Таблица 5.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	82
	ВСЕГО:	82

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-485 от
27.04.2023



(подпись)

Дробышева В.А.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №1-ЛОД от 23.01.2024

(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.

(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.