

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за Январь - Март 2025 г.

Организация АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма АО
Форма собственности частная

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ

по ОКФС

31913482

7803048130

71.12.2

12267

16

Адрес в пределах места нахождения

190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, лит. Б, эт. 4, пом. 18-Н(20), каб. 433

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 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

КОДЫ
0710001
31 03 2025
31913482
384

Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 687	1 749	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 389	3 288	154
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	6 875 059	4 871 059	410 059
5350	Отложенные налоговые активы	1180	2 397	1 964	8 618
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 891 532	4 878 060	418 831
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	6 889 785	6 095 509	4 346 127
	в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	227	178	-
	в т.ч. затраты в незавершенном производстве	12102	3 372 487	2 578 258	818 029
	в т.ч. по объектам долевого строительства	121021	3 372 487	2 578 258	818 029
	в т.ч. земельные участки под застройку	12103	3 517 066	3 517 066	3 517 066
	в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи	12104	-	-	11 028
	в т.ч. расходы будущих периодов	12105	5	7	4
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5500	Дебиторская задолженность	1230	2 516 279	1 634 824	202 726
	в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	388 257	437 064	137 273
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123011	388 257	437 064	137 273
	в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12302	1 545 828	820 944	-
	в т.ч. прочая долгосрочная задолженность	12303	250 727	176 982	-
	в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей	12304	11	290	41
	в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	300 363	196 967	65 005
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	301 189	196 896	64 802
	в т.ч. прочая краткосрочная задолженность	12306	31 093	2 577	407
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178 893	198 998	287 429
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	449 031	335 817	67 203
	в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке	12501	-	300 000	8 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 033 988	8 265 148	4 903 485
	БАЛАНС	1600	16 925 520	13 143 208	5 322 316

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
	Уставный капитал	1310	36 983	36 983	36 983
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	171 391	171 391	171 391
	Резервный капитал	1360	1 849	1 849	1 849
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 082 124	1 015 926	836 439
	в т.ч. промежуточные дивиденды	13701	-	-	(2 486 342)
	Итого по разделу III	1300	1 292 347	1 226 149	1 046 662
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства				
5620	Заемные средства	1410	9 941 180	4 931 997	4 025 459
	в т.ч. банковские кредиты	14101	3 170 367	294 014	3 019 200
	в т.ч. займы	14102	6 465 000	4 461 000	823 421
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	305 813	176 983	182 838
5650	Отложенные налоговые обязательства	1420	423	170	70
	Оценочные обязательства	1430	735	-	-
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	14301	735	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 566 224	854 578	-
	в т.ч. средства дольщиков	14501	1 545 828	820 944	-
	в т.ч. авансы полученные	14502	18 174	15 124	-
	в т.ч. прочее	14503	2 222	18 510	-
	Итого по разделу IV	1400	11 508 562	5 786 745	4 025 529
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5620	Заемные средства	1510	3 699 557	5 557 161	30 920
	в т.ч. банковские кредиты	15101	819 000	3 019 200	-
	в т.ч. займы	15102	2 301 532	2 053 251	-
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15103	579 025	484 710	30 920
	Кредиторская задолженность	1520	420 162	568 320	183 396
	в т.ч. поставщики и подрядчики	15201	203 267	398 844	21 821
	в т.ч. задолженность перед персоналом организации	15202	51	-	-
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	28	50	54
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15204	42 177	21 926	13 649
	в т.ч. авансы полученные	15205	48 825	38 847	8 554
	в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	15206	-	-	4
	в т.ч. прочие кредиторы	15207	125 814	108 653	139 314
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 892	4 833	35 809
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	61	2	-
	в т.ч. резерв по незавершённым судебным делам	15402	4 831	4 831	35 809
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 124 611	6 130 314	250 125
	БАЛАНС	1700	16 925 520	13 143 208	5 322 316

Заместитель генерального директора по
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-482 от 27.04.2023


(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

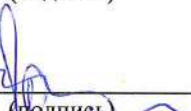
Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-29 от 19.06.2024г.




(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО


(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Март 2025 г.

Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
 Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)

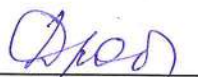
по ОКПО

по ОКЕИ

КОДЫ
0710002
31 03 2025
31913482
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
5800	Выручка	2110	-	17 114
5890	Себестоимость продаж	2120	-	(7 651)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	9 463
	Коммерческие расходы	2210	-	(77)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	9 386
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	65
5892	Проценты к получению	2320	91 931	30 863
5895	Проценты к уплате	2330	(73 745)	(28 619)
5896	Прочие доходы	2340	94 951	32 009
5897	Прочие расходы	2350	(24 435)	(20 174)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	88 702	23 530
	Налог на прибыль организаций	2410	(22 504)	(4 884)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	2411	(22 684)	(5 662)
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	2412	180	778
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420		
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	66 198	18 646
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	66 198	18 646
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	0,02	0,01
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Заместитель генерального директора по экономике
 и финансам
 по доверенности №78/130-н/78-2023-8-482 от
 27.04.2023


 (подпись)

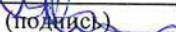
Дробышева В.А.
 (расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
 "Строительство" ДУиО
 по доверенности №01-02-29 от 19.06.2024г.


 (подпись)

Ладыгина Н.В.
 (расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
 "Строительство" ДУиО


 (подпись)

Леонтьева Ю.А.
 (расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Март 2025 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды
0710005
31 03 2025
31913482
384

Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	128 440	63 673
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	107 916	59 559
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 210	1 437
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	19 314	2 677
	Платежи - всего	4120	(935 050)	(197 776)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(660 697)	(62 322)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(374)	(508)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(129 916)	(110 112)
	налог на прибыль организаций	4124	(15 134)	(7 852)
	налог на добавленную стоимость	4126	(124 954)	(13 171)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(146)	(178)
	земельный налог	4128	(2 256)	(2 873)
	прочие платежи	4129	(1 573)	(760)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(806 610)	(134 103)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	1 080 000	113
	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	1 080 000	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	113
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(3 088 610)	(2 831 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных	4221	(4 610)	-
	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	(3 084 000)	(2 831 000)
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 008 610)	(2 830 887)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	6 208 634	3 006 145
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 208 634	3 006 145
	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	(3 280 200)	(36 939)
	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	-	(4)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	(36 935)
	на возврат кредитов и займов	4324	(3 280 200)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 928 434	2 969 206
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	113 214	4 216
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	335 817	67 203
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	449 031	71 419
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-482 от 27.04.2023


(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-29 от 19.06.2024г. *



(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Март 2025 г.

Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
 Единица измерения: тыс. руб.

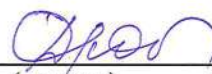
Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710004
по ОКПО	31 03 2025
по ОКЕИ	31913482
	384

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	36 983	-	-	171 391	1 849	836 439	1 046 662
	<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	36 983	-	-	171 391	1 849	836 439	1 046 662
	За Январь - Март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	18 646	18 646
	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) -	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	<i>в т.ч. расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала</i>	3241	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 марта 2024 г.	3250	36 983	-	-	171 391	1 849	855 085	1 065 308
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	36 983	-	-	171 391	1 849	1 015 926	1 226 149
	<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	36 983	-	-	171 391	1 849	1 015 926	1 226 149

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 - Март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	х	х	х	х	х	66 198	66 198
	Переоценка внеоборотных активов	3312	х	х	-	х	х	-	-
	Дивиденды	3327	х	х	х	х	х	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) -	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 марта 2025 г.	3300	36 983	-	-	171 391	1 849	1 082 124	1 292 347

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

по доверенности №78/130-н/78-2023-8-482 от 27.04.2023



Дробышева В.А.

(подпись)

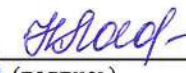
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления

"Строительство" ДУиО

по доверенности №01-02-29 от 19.06.2024г.





Ладыгина Н.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления

"Строительство" ДУиО



Леонтьева Ю.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь - Март 2025г.

Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, лит.

Б, эт. 4, пом. 18-Н(20), каб. 433

1. Общие вопросы

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

В отчетном периоде организация не осуществляла лицензируемые виды деятельности.

Организация не является членом саморегулируемых организаций.

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 №4 от 01.02.2019г.

У организации есть обособленное подразделение:

Таблица 2.1. Обособленные подразделения

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
1	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	г.Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д.39	01.10.2016	

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,6** человек.

Численность работающих на 31 марта 2025 года: **2** 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 федеральными и отраслевыми стандартами.

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 оценивается 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 учета. 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, по которым определяется текущая рыночная стоимость, 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.

В соответствии с уставом формируется из чистой прибыли резервный фонд для покрытия убытков акционерного общества (не менее 5% уставного капитала) (п. 1 ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

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.

3.3. Финансовые вложения

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

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период		текущей рыночной стоимости / резерва под обесценение	переклассифицировано	На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано	проценты доведены первоначальной стоимости до номинальной)			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего в т.ч.	5301	За Январь - Март 2025 г.	4 871 059	(-)	3 084 000	(1 080 000)	-	-	-	6 875 059	(-)
	5311	За Январь - Март 2024 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)
на и акции		За Январь - Март 2025 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)
		За Январь - Март 2024 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)
предоставленные займы		За Январь - Март 2025 г.	4 461 000	(-)	3 084 000	(1 080 000)	-	-	-	6 465 000	(-)
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
процентные		За Январь - Март 2025 г.	198 998	(-)	-	(20 105)	-	-	-	178 893	(-)
		За Январь - Март 2024 г.	287 429	(-)	2 831 000	(12 122)	-	-	-	3 106 307	(-)
Краткосрочные финансовые вложения - всего в т.ч.	5305	За Январь - Март 2025 г.	287 429	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
	5315	За Январь - Март 2024 г.	198 998	(-)	2 831 000	(-)	-	-	-	2 831 000	(-)
предоставленные займы		За Январь - Март 2025 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		За Январь - Март 2024 г.	198 998	(-)	-	(20 105)	-	-	-	178 893	(-)
на и		За Январь - Март 2025 г.	287 429	(-)	-	(12 122)	-	-	-	275 307	(-)
		За Январь - Март 2024 г.	5 070 057	(-)	3 084 000	(1 100 105)	-	-	x	7 053 952	(-)
Итого	5310	За Январь - Март 2025 г.	697 488	(-)	2 831 000	(12 122)	-	-	x	3 516 366	(-)

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.		За Январь - Март 2024 г.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	1 732	433	3 945	789
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(1 012)	(253)	(55)	(11)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	x	180	x	778

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.		За Январь - Март 2024 г.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД(ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР)	5660	(1 316)	(329)	(890)	(178)

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	Код	На 31 марта 2025 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД(ПНР)
Незавершенное строительство (кроме капитализируемых процентов)	2	-	56	42	12
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	3	-	231	5	-
Расходы будущих периодов	10	-	703	708	581
Резерв под снижение стоимости запасов	14	-	-	-	826
Резерв на предстоящую оплату отпусков	4	-	15	1	-
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	16	-	184	-	-
Резерв по незавершенным судебным делам	18	-	1 208	1 208	7 162
Проценты, капитализируемые в стоимости ОС и незавершенного строительства	5	-	-	-	37
Итого	5350	-	2 397	1 964	8 618

3.6. Запасы
Изменение оценочных значений отсутствует за период Январь - Март 2025 года.

3.6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					тыс. руб.	
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	списано	резерв под обесценение	На конец периода
Запасы - всего	5400	За Январь - Март 2025 г.	6 095 509	(-)	794 278	(2)	(-)	(-)	фактическая себестоимость
	5420	За Январь - Март 2024 г.	4 350 258	(4 131)	181 927	(7 653)	(1 432)	x	резерв под обесценение
в т.ч.		За Январь - Март 2025 г.	178	(-)	227	(-)	(-)	(178)	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	-	резерв под обесценение
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		За Январь - Март 2025 г.	2 578 258	(-)	794 051	(-)	(-)	178	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	822 160	(4 131)	181 926	(-)	(1 432)	-	резерв под обесценение
затраты в незавершенном производстве		За Январь - Март 2025 г.	3 517 066	(-)	-	(-)	(-)	-	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	3 517 066	(-)	-	(-)	(-)	-	резерв под обесценение
земельные участки под застройку		За Январь - Март 2025 г.	11 028	(-)	-	(7 651)	(-)	-	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	7	(-)	-	(2)	(-)	-	резерв под обесценение
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Март 2025 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	-	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	-	резерв под обесценение
расходы будущих периодов		За Январь - Март 2025 г.	4	(-)	1	(2)	(-)	-	фактическая себестоимость
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	(-)	(-)	-	резерв под обесценение

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в залоге - всего	5445	3 416 765	3 416 765	3 416 765
в т.ч.				
земельные участки под застройку		3 416 765	3 416 765	3 416 765

3.8. Дебиторская задолженность

Увеличение резерва по сомнительным долгам составило 900 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					тыс. руб.	
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни	поступило	погашено	на расходы	На конец периода
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Март 2025 г.	1 434 990	(-)	782 434	73 745	(-)	(-)	по условиям договора
	5521	За Январь - Март 2024 г.	137 273	(-)	18 911	-	(-)	(-)	резерв по сомнительным долгам
в т.ч.		За Январь - Март 2025 г.	437 064	(-)	57 550	-	(-)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	137 273	(-)	18 911	-	(-)	(-)	резерв по сомнительным долгам
авансы выданные		За Январь - Март 2025 г.	820 944	(-)	724 884	-	(-)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	резерв по сомнительным долгам
задолженность должников по договорам долевого участия		За Январь - Март 2025 г.	176 982	(-)	-	73 745	(-)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	резерв по сомнительным долгам
прочие		За Январь - Март 2025 г.	199 856	(22)	67 587	1 398	(42 809)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	65 453	(-)	48 198	28 812	(31 492)	(-)	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За Январь - Март 2025 г.	290	(-)	864	-	(1 143)	(-)	по условиям договора
	5520	За Январь - Март 2024 г.	41	(-)	17 969	-	(17 971)	(-)	резерв по сомнительным долгам
покупатели		За Январь - Март 2025 г.	196 989	(22)	14 230	-	(16 291)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	65 005	(-)	27 889	-	(10 925)	(900)	по условиям договора
авансы выданные		За Январь - Март 2025 г.	2 577	(-)	52 493	1 398	(25 375)	(-)	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	407	(-)	2 340	-	(2 596)	(-)	резерв по сомнительным долгам
прочие		За Январь - Март 2025 г.	1 634 846	(22)	850 021	75 143	(42 809)	x	по условиям договора
		За Январь - Март 2024 г.	202 726	(-)	67 109	28 812	(31 492)	x	резерв по сомнительным долгам
Итого	5500	За Январь - Март 2025 г.	2 517 201	(922)	2 517 201	-	-	-	по условиям договора
	5520	За Январь - Март 2024 г.	267 155	(-)	267 155	-	-	-	резерв по сомнительным долгам

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.03.2025г. составляют 301 189 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.03.2025г. составляют 388 257 тыс. руб.

3.8.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	балансовая стоимость
Всего в т.ч.	5540	922	-	22	-	-	-
авансы выданные		922	-	22	-	-	-

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала, основные участники

На 31.03.2025г. уставный капитал составляет 36 983 тыс. руб. и состоит из 3 362 102 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 11 рублей каждая. По состоянию на отчетную дату организация не планирует дополнительный выпуск акций.

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 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	51101	36 983	36 983	36 983
Чистые активы	51102	1 292 347	1 226 149	1 046 662

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Поступление	Изменения за период		Остаток на конец периода	
					Курсовая разница (положит. "и", отрицат. "и-")	Возвращено	Итого	в т.ч. кратко-срочные в т.ч. долго-срочные
Всего в т.ч.	5620	За Январь - Март 2025 г.	9 827 465	6 208 634	-	(3 280 200)	12 755 899	3 120 532
Займы полученные	5621	За Январь - Март 2024 г.	3 842 621	3 006 145	-	-	6 848 766	5 031 200
		За Январь - Март 2025 г.	6 514 251	3 332 281	-	(1 080 000)	8 766 532	2 301 532
		За Январь - Март 2024 г.	823 421	3 006 145	-	-	3 829 566	2 831 000
Кредиты полученные	5622	За Январь - Март 2025 г.	3 313 214	2 876 353	-	(2 200 200)	3 989 367	819 000
		За Январь - Март 2024 г.	3 019 200	-	-	-	3 019 200	2 200 200
								819 000

3.12.2. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовая разница (положит. "и", отрицат. "и-")	Уплачено, в т.ч. зачётном	Остаток на конец периода
Проценты по займам	5630	За Январь - Март 2025 г.	620 776	73 745	135 230	-	-	829 731
		За Январь - Март 2024 г.	182 838	61 745	-	-	-	244 583
Проценты по кредитам		За Январь - Март 2025 г.	40 917	-	144 085	-	(129 915)	55 087
		За Январь - Март 2024 г.	30 920	-	120 108	-	(110 112)	40 916
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Март 2025 г.	661 693	73 745	279 315	-	(129 915)	884 838
		За Январь - Март 2024 г.	213 758	61 745	120 108	-	(110 112)	285 499

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 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства кроме линзогового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	189	28	31
Нематериальные активы и НИОКР	2	7	-	-
Незавершенное производство и готовая продукция	2	227	142	39
Итого	5650	423	170	70

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.

3.16.1. Доходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Реализация жилых помещений	5802	-	17 114	(17 114)	Уменьшение объемов выручки в текущем периоде обусловлено реализацией в предыдущем отчетном периоде остатков введенной ранее в эксплуатацию недвижимости и товаров для перепродажи, новые объекты не вводились.
Итого	5800	-	17 114	(17 114)	

3.16.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Материальные затраты	5810	374 241	8 741	365 500	Увеличение объема расходов по обычным видам деятельности в отчетном периоде
Стоимость реализованных товаров	5811	-	7 651	(7 651)	по сравнению с аналогичным прошлым периодом обусловлено ростом активности
Расходы на оплату труда	5820	434	610	(176)	по строительству новых объектов. Сдачи готовых строительством объектов в
Отчисления на социальные нужды	5830	124	190	(66)	отчетном периоде не происходило.
Амортизация	5840	1 423	10	1 413	
Прочие затраты	5850	418 007	172 453	245 554	
Итого по элементам	5860	794 229	189 655	604 574	
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5870	(794 229)	(181 927)	(612 302)	
незавершенного производства, готовой продукции, др.					
Итого	5890	-	7 728	(7 728)	

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение
Доходы от участия в других организациях	5891	-	-	65
Проценты к получению	5892	91 931	30 863	61 068
Доходы от сдачи имущества в аренду		1 092	1 769	(677)
Доходы от продажи материалов, прочих активов		93 825	30 240	63 585
Резерв по сомнительным долгам		34	-	34
Итого	5896	186 882	62 937	123 945

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2025 г.	За Январь - Март 2024 г.	Изменение
Проценты к уплате	5895	73 745	28 619	45 126
Прибыль (убыток) прошлых лет		745	745	-
Расходы по завершенным проектам		2 165	2 858	(693)
Расходы от продажи материалов, прочих активов		20 104	12 123	8 981
Расходы по сданному в аренду имуществу		633	497	136
Резерв по незавершенным судебным делам		-	2 475	(2 475)
Резерв по сомнительным долгам		934	-	934
Резерв под снижение стоимости ТМЦ		-	1 432	(1 432)
Услуги банка		32	41	(9)
Прочие расходы		20	3	17
Итого	5897	98 180	48 793	49 387

4. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.03.2025г.

4.3. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

За период Январь - Март 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, % 31.03.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,30%

Таблица 5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные	ПАО "Группа ЛСР"	6 465 000	4 461 000
	ИТОГО:	6 465 000	4 461 000

Таблица 5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные				
Договор займа №08-ЛЗ/2022-СН от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	572 215	30.12.2025	506 332
Договор займа №09-ЛЗ/2022-ТВ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	184 537	30.12.2025	142 900
Договор займа №10-ЛЗ/2022-ППШ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 544 780	30.12.2025	1 404 019
	ИТОГО:	2 301 532		2 053 251

Таблица 5.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	73 745	28 619
	ИТОГО:	73 745	28 619

Таблица 5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	135 230	33 126
	ИТОГО:	135 230	33 126

Таблица 5.1.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (≤365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к получению в составе прочих доходов	ПАО "Группа ЛСР"	250 727	250 727	-	176 982
	ИТОГО:	250 727	250 727	-	176 982

Таблица 5.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (≤365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	579 024	-	579 024	433 794
	ИТОГО:	579 024	-	579 024	433 794

Таблица 5.1.8. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	1 733 805	1 733 750
	ИТОГО:	1 733 805	1 733 750

5.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемые организацией.

Таблица 5.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.03.2025
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР" (ИНН 7838082999)	дочернее общество	99,90%
2	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	дочернее общество	0,0005%

Таблица 5.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.03.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Инвестиции в уставный капитал	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	0,0005%	409 959	409 959
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	99,90%	100	100
	ИТОГО:	100%	410 059	410 059

Таблица 5.2.3. Заёмные средства от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	6 465 000	30.12.2027	4 461 000
	ИТОГО:	6 465 000		4 461 000

Таблица 5.2.4. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	-	65
	ИТОГО:	-	65

Таблица 5.2.5. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	1 326	507
	ИТОГО:	1 326	507
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	73 745	28 619
	ИТОГО:	73 745	28 619

Таблица 5.2.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	105	-	105	105
	ИТОГО:	105	-	105	105

Таблица 5.2.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	503	-	503	303
	ИТОГО:	503	-	503	303
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	250 727	250 727	-	176 982
	ИТОГО:	250 727	250 727	-	176 982

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	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
3	ООО "ЛСР"
4	ООО "Смольный Квартал"

Таблица 5.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	4 770	-
	ООО "Смольный Квартал"	-	149
	ИТОГО:	4 770	149

Таблица 5.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Март 2025г. тыс. руб.	За Январь - Март 2024г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	124	82
	ООО "ЛСР"	2 850	2 363
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	385 969	2 634
	ИТОГО:	388 943	5 079

Таблица 5.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 400	-	1 400	1 058
	ИТОГО:	1 400	-	1 400	1 058
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	10	-	10	-
	ИТОГО:	10	-	10	-

Таблица 5.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.03.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	8 127	-	8 127	6 987
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	181 160	-	181 160	346 840
	ИТОГО:	189 287	-	189 287	353 827
Прочие расходы	ООО "Смольный Квартал"	91 188	-	91 188	91 188
	ИТОГО:	91 188	-	91 188	91 188

5.4. Связанные стороны через акционеров

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность со связанными сторонами, контролируруемыми теми же лицами, которые контролируют ПАО «Группа ЛСР», не велась.

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	546
	ВСЕГО:	546

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-482 от
27.04.2023



(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления*
"Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-29 от 19.06.2024 г.

(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ
направления "Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

28 апреля 2025 г.