

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР"	по ОКПО	34148145
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7838082999
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

190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (З)/112

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.

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

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710001
	30 09 2025
по ОКПО	34148145
по ОКЕИ	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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 781	3 546	4 613
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	3 048 200	4 461 000	-
5350	Отложенные налоговые активы	1180	5 099	22 174	4 487
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 056 080	4 486 720	9 100
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	21 216 392	17 097 367	18 562 327
	<i>в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	12101	-	15	77
	<i>в т.ч. затраты в незавершенном производстве</i>	12102	18 090 187	11 523 408	11 891 047
	<i>в т.ч. земельные участки под застройку</i>	12103	723 880	3 916 939	4 035 817
	<i>в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи</i>	12104	2 402 294	1 644 724	2 635 367
	<i>в т.ч. товары отгруженные</i>	12105	-	12 264	-
	<i>в т.ч. расходы будущих периодов</i>	12106	31	17	19
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	34 508
5500	Дебиторская задолженность	1230	25 541 739	13 742 456	14 043 068
	<i>в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12301	439 628	4 421	312 510
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123011	439 628	4 421	312 510
	<i>в т.ч. долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	12302	4 654 234	3 858 452	1 665 323
	<i>в т.ч. прочая долгосрочная задолженность</i>	12303	387 392	176 982	-
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей</i>	12304	-	3 308	3 443
	<i>в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	12305	178 698	536 937	525 555
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	123051	178 327	536 937	525 555
	<i>в т.ч. краткосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	12306	19 823 062	9 123 049	11 391 636
	<i>в т.ч. не предъявленная к оплате начисленная выручка</i>	12307	28 496	28 229	136 000
	<i>в т.ч. прочая краткосрочная задолженность</i>	12308	30 229	11 078	8 601
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 535	147 513	2 827 898
	<i>в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке</i>	12501	80 500	139 500	2 811 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	46 845 666	30 987 336	35 467 801
	БАЛАНС	1600	49 901 746	35 474 056	35 476 901

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Сентябрь 2025 г.

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

Форма по ОКУД	КОДЫ
Дата (число, месяц, год)	0710002
по ОКПО	30 09 2025
по ОКЕИ	34148145
	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
5800	Выручка	2110	2 905 748	6 828 281
5890	Себестоимость продаж	2120	(1 315 794)	(3 273 519)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 589 954	3 554 762
	Коммерческие расходы	2210	(2 909)	(11 242)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 587 045	3 543 520
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5892	Проценты к получению	2320	228 078	399 672
5895	Проценты к уплате	2330	(427)	(21)
5896	Прочие доходы	2340	8 078 431	25 976
5897	Прочие расходы	2350	(5 173 659)	(2 589 811)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	4 719 468	1 379 336
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 236 060)	(287 292)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	2411	<i>(1 224 546)</i>	<i>(279 202)</i>
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	2412	<i>(11 514)</i>	<i>(8 090)</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420		
	Прочее	2460	-	75
	<i>в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>	2461	-	98
	<i>в т.ч. финансовые санкции</i>	2462	-	(23)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 483 408	1 092 119
	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	3 483 408	1 092 119
	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/78-2023-8-484 от
27.04.2023


(подпись)

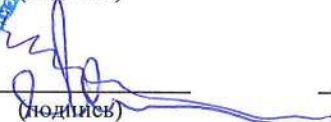
Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДуиО
по доверенности №2-СЗд от 23.07.2024


(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
"Специализированный застройщик "ЛСР"
Единица измерения: тыс. руб.

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	34148145
по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	8 124 608	11 836 594
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 091 361	11 525 937
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	8 887	26 665
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	24 360	283 992
	Платежи - всего	4120	(12 045 942)	(7 287 641)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 703 876)	(5 401 049)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(59)	(63)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(1 555 123)	(516 767)
	налог на прибыль организаций	4124	(1 240 556)	(424 761)
	налог на добавленную стоимость	4126	(1 469 375)	(860 142)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(19)	(21)
	земельный налог	4128	(63 558)	(50 397)
	прочие платежи	4129	(13 376)	(34 441)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 921 334)	4 548 953
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	1 300 000	-
	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	1 300 000	-
	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	(3 084 000)	(4 331 473)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных	4221	-	(473)
	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)	(4 331 000)
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 784 000)	(4 331 473)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего в том числе:	4310	10 118 571	4 969 936
	получение кредитов и займов	4311	10 118 571	4 969 936
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего в том числе:	4320	(4 473 215)	(7 441 807)
	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	(4 473 215)	(7 441 807)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 645 356	(2 471 871)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(59 978)	(2 254 391)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	147 513	2 827 898
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	87 535	573 507
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального директора по
экономике и финансам
по доверенности №78/130-н/78-2023-8-484 от 27.04.2023


(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО
по доверенности №2-СЗд от 23.05.2024


(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.

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	34148145
по ОКЕИ	384

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

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	100	-	-	40	-	11 535	11 675
	<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	100	-	-	40	-	11 535	11 675
	За Январь - Сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	1 092 119	1 092 119
	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 30 сентября 2024 г.	3250	100	-	-	40	-	1 103 654	1 103 794
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	100	-	-	40	-	3 297 536	3 297 676
	<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	100	-	-	40	-	3 297 536	3 297 676

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь - Сентябрь 2025г.

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

Единица измерения: тыс. руб.

Адрес в пределах места нахождения: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, помещение 10-Н (3)/112

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 саморегулируемой организации.

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 31.01.2020 №86-ВУ.

Организация не имеет обособленных подразделений.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,2** человека.

Численность работающих на 30 сентября 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

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 с 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 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 фактически понесенные 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 отдельный 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 отдельный 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	(68 296)	(17 074)	37 145	7 429
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	22 240	5 560	(77 595)	(15 519)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	(11 514)	X	(8 090)

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	(224 772)	(56 193)	(57 120)	(11 424)

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 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства	Разницы	Активы/ Обязательства
Основные средства (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	4	-	-	-	-	2	-
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	3	-	359	-	26	1	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	5	-	258	-	10 031	-	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	6	-	1	-	-	-	-
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	7	-	54	-	54	49	-
Резервы предстоящих расходов прочие (в т.ч. сезонные работы)	8	-	1 947	-	1 966	4 412	-
Резерв по незавершенным судебным делам	18	-	2 182	-	-	-	-
Проценты, капитализированные в стоимости ОС и незавершенного строительства	9	-	298	-	13	25	-
Товары отгруженные	20	-	-	-	10 082	-	-
Итого	5350	-	5 099	-	22 174	4 487	-

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		закрыты	Измения за период		На конец периода		
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	изменения фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего в т.ч.	5400	За Январь - Сентябрь	17 097 367	-	10 494 729	-	-	X	21 216 392	-
с/м, материалы и другие аналогичные ценности	5420	За Январь - Сентябрь	18 562 327	-	6 481 671	-	-	X	19 304 379	-
земельные участки под застройку		За Январь - Сентябрь 2025г.	15	-	1 372	(1)	(1 386)	-	-	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	77	-	1 066	(127)	(940)	-	76	-
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Сентябрь 2025г.	11 523 408	-	10 493 323	(1 565 082)	(2 361 462)	-	18 090 187	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	11 891 047	-	6 425 522	(1)	(8 219 194)	-	10 097 374	-
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Сентябрь 2025г.	3 916 939	-	-	-	(3 193 059)	-	723 880	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	4 035 817	-	-	-	(118 878)	-	3 916 939	-
готовая продукция и товары для перепродажи		За Январь - Сентябрь 2025г.	1 644 724	-	55 049	(4 734 886)	5 492 456	-	2 402 294	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	2 635 367	-	-	(5 717 987)	8 317 205	-	5 289 634	-

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				Изменения за период				На конец периода	
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
<i>товары отгруженные</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	12 264	(-)	-	(75 115)	(-)	-	63 451	-	-	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	(-)	-	(21 476)	(-)	-	21 807	-	331	(-)
		За Январь - Сентябрь 2025г.	17	(-)	34	(20)	(-)	-	-	-	31	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	19	(-)	34	(28)	(-)	-	-	-	25	(-)

3.6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества и обязательств 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	527 358	527 358	693 259
в т.ч.				
<i>земельные участки под застройку</i>		527 358	527 358	693 259

3.8. Дебиторская задолженность

Уменьшение резерва по сомнительным долгам составило 39 090 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				Изменения за период				На конец периода		
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате факторов хозяйственной жизни	поступило процентов, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы списано	резерв по сомнительным долгам	переклассифицировано	резерв по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	За Январь - Сентябрь 2025г.	4 039 855	(-)	6 622 210	-	(62 890)	(-)	(-)	(5 117 921)	-	5 481 254	(-)
	5521	За Январь - Сентябрь 2024г.	1 977 833	(-)	8 219 901	-	(166 492)	(-)	(-)	(5 496 109)	-	4 535 133	(-)
<i>авансы выданные</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	4 421	(-)	142 048	-	(62 890)	(-)	(-)	356 049	-	439 628	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	3 12 510	(-)	-	-	(166 492)	(-)	(-)	23 628	-	169 646	(-)
		За Январь - Сентябрь 2025г.	3 858 452	(-)	6 269 752	-	(-)	(-)	(-)	(5 473 970)	-	4 654 234	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 665 323	(-)	8 219 901	-	(-)	(-)	(-)	(5 519 737)	-	4 365 487	(-)
		За Январь - Сентябрь 2025г.	176 982	(-)	210 410	-	(-)	(-)	(-)	-	-	387 392	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	-	-	-	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	За Январь - Сентябрь 2025г.	9 742 725	(40 124)	14 303 674	-	(9 102 801)	(-)	(-)	39 090	(-)	20 061 519	(1 034)
	5530	За Январь - Сентябрь 2024г.	12 065 235	(-)	1 676 820	-	(12 799 781)	(-)	(-)	(700)	(-)	6 438 383	(700)
<i>покупатели</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	3 308	(-)	8 336 742	-	(8 340 050)	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	3 443	(-)	283 661	-	(257 402)	(-)	(-)	-	(-)	29 702	(-)
<i>авансы выданные</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	577 061	(40 124)	608 454	-	(650 272)	(-)	(-)	39 628	(356 049)	179 194	(496)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	525 555	(-)	405 539	-	(403 294)	(-)	(-)	(700)	(23 628)	504 172	(700)
<i>задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	9 123 049	(-)	5 251 812	-	(25 510)	(-)	(-)	(259)	(5 473 970)	19 823 321	(259)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	11 391 636	(-)	380 775	-	(11 680 267)	(-)	(-)	-	5 519 737	5 611 881	(-)
<i>доля в предъявляемой к оплате, начисленной выручке</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	28 229	(-)	267	-	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	28 496	(-)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	136 000	(-)	24 773	-	(135 097)	(-)	(-)	(-)	(-)	25 676	(-)
<i>прочие</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	11 078	(-)	106 399	-	(86 969)	(-)	(-)	(279)	(-)	30 508	(279)
		За Январь - Сентябрь 2024г.	8 601	(-)	582 072	-	(323 721)	(-)	(-)	(-)	(-)	266 952	(-)
Итого	5500	За Январь - Сентябрь 2025г.	13 782 580	(40 124)	20 925 884	-	(9 165 691)	(-)	(-)	39 090	x	25 542 773	(1 034)
	5520	За Январь - Сентябрь 2024г.	14 043 068	(-)	9 896 721	-	(12 966 273)	(-)	(-)	(700)	x	10 973 516	(700)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 178 327 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.09.2025г. составляют 439 628 тыс. руб.

Информация по договорам строительного подряда

Наименование показателя	Код	Полесенные расходы (за период действия договора)	Признанная выручка (без НДС) (за период действия договора)	Признанная прибыль (убыток)	Получено от заказчика на отчетную дату	Разница		тыс. руб.
						Перелано заказчику (без учета НДС) на отчетную дату	Обязательство (без НДС)	
Общая сумма в т.ч. по договорам:	5480	28 496	28 496	-	-	28 496	-	-
Договор №1ПТХ/63370/22-БС от 07.07.2023 Маршала Казакова, д.21, корп.2, лит.А		28 496	28 496	-	-	28 496	-	-

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	балансовая стоимость
Всего	5540	1 034	-	40 124	-	-	-
в т.ч.							
долянки по договорам долевого участия		259	-	-	-	-	-
авансы выданные		496	-	40 124	-	-	-
прочие		279	-	-	-	-	-

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала, основные участники

На 30.09.2025г. уставный капитал организации составляет 100 тыс. руб. Участниками Общества являются:

АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	Доля, тыс. руб.	Доля, %
99,9	99,90%	
0,1	0,10%	

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	100	100	100
Чистые активы	5612	3 581 084	3 297 676	11 675

3.12. Займы средства

3.12.1. Займы средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает займы средства.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			Остаток на конец периода			
			Остаток на начало года	Поступление	Курсовая разница (положит. "+", отрицат. "-")	Возвращено	Итого	в т.ч. кратко-срочные	в т.ч. долго-срочные
Всего	5620	За Январь - Сентябрь 2025г.	12 639 324	10 118 570	-	(4 473 214)	18 284 680	4 780 638	13 504 042
в т.ч.									
Займы полученные	5621	За Январь - Сентябрь 2024г.	12 954 502	4 969 936	-	(7 441 808)	10 482 630	94 150	10 388 480
		За Январь - Сентябрь 2025г.	5 944 446	1 322 178	-	(4 473 214)	2 793 410	-	2 793 410
		За Январь - Сентябрь 2024г.	5 823 520	709 328	-	(652 844)	5 880 004	94 150	5 785 854
		За Январь - Сентябрь 2025г.	6 694 878	8 796 392	-	-	15 491 270	4 780 638	10 710 632
Кредиты полученные	5622	За Январь - Сентябрь 2024г.	7 130 982	4 260 608	-	(6 788 964)	4 602 626	-	4 602 626

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. "+", отрицат. "-")	Уплачено, в т.ч. зачётном	Остаток на конец периода
Проценты по займам	5630	За Январь - Сентябрь 2025г.	1 866 717	-	578 236	-	(1 555 123)	889 830
		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 374 168	-	645 774	-	(516 157)	1 503 785
Проценты по кредитам		За Январь - Сентябрь 2025г.	358	427	5 617	-	(610)	6 402
		За Январь - Сентябрь 2024г.	592	20	211	-	-	213
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Сентябрь 2025г.	1 867 075	427	583 853	-	(1 555 123)	896 232
		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 374 760	20	645 985	-	(516 767)	1 503 998

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	тыс. руб.	
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	170	80
Незавершенное производство и готовая продукция	2	780	3 364
Товары отгруженные	4	-	3 066
Итого	5650	950	4 487

3.15. Обязательства

3.15.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			переклассифицировано	На конец периода
				тыс. руб.				
				в результате фактов хозяйственной жизни	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	5710	За Январь - Сентябрь 2025г.	13 092 042	-	(38 551)	(-)	(14 552 777)	10 128 372
в т.ч.	5720	За Январь - Сентябрь 2024г.	1 732 263	-	(-)	(-)	333 061	10 382 847
<i>средства дольщиков/</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	12 980 078	-	(-)	(-)	(14 348 936)	10 128 204
<i>средства инвесторов</i>		За Январь - Сентябрь 2024г.	1 665 324	-	(-)	(-)	-	9 885 225
<i>перед поставщиками</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	-	-	(-)	(-)	-	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	-	(-)	(-)	400 000	400 000
<i>авансы полученные</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	-	-	(-)	(-)	-	-
		За Январь - Сентябрь 2024г.	66 939	-	(-)	(-)	(66 939)	-
<i>прочие</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	111 964	-	(38 551)	(-)	(203 841)	168
		За Январь - Сентябрь 2024г.	-	-	(-)	(-)	-	97 622

3.15.2. Прочие краткосрочные обязательства

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			переклассифицировано	На конец периода
				тыс. руб.				
				в результате хозяйственных операций	погашение	списание на финансовый результат		
<i>средства дольщиков</i>		За Январь - Сентябрь 2025г.	2 635 144	(2 635 144)	(-)	14 348 936	14 348 936	
		За Январь - Сентябрь 2024г.	16 477 908	(6 703 260)	(-)	-	9 774 648	
Итого	5780	За Январь - Сентябрь 2025г.	2 635 144	-	(-)	14 348 936	14 348 936	
	5790	За Январь - Сентябрь 2024г.	16 477 908	-	(-)	-	9 774 648	

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	тыс. руб.		Комментарий к изменениям
		За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.	
Вознаграждение застройщика по непроизводственным помещениям	5801	1 520 488	3 808 173	Уменьшение объемов выручки в отчетном периоде по сравнению с прошлым периодом в значительной степени обусловлено снижением активности по передаче помещений по договорам купли-продажи и долевого участия по ранее введенным объектам.
Реализация жилых помещений	5802	15 087	26 658	(11 571)
Реализация нежилых помещений	5802	255 249	95 330	159 919
Затраты на строительство	5802	1 114 657	2 873 347	(1 758 690)
Выручка по договорам строительного подряда	5801	267	24 773	(24 506)
Итого	5800	2 905 748	6 828 281	(3 922 533)

3.1.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.		Изменение	Комментарий к изменению
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.		
Материальные затраты	5810	7 732 975	4 185 271	3 547 704	Уменьшение объема расходов по обычным видам деятельности в отчетном периоде по сравнению с прошлым периодом в значительной степени обусловлено снижением активности по передаче помещений по договорам купли-продажи и долевого участия по ранее введенным объектам.		
Расходы на оплату труда	5820	63	67	(4)			
Отчисления на социальные нужды	5830	19	20	(1)			
Амортизация	5840	765	1 499	(734)			
Прочие затраты	5850	5 957 121	2 436 547	3 520 574			
Итого по элементам	5860	13 690 943	6 623 404	7 067 539			
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+); незавершенного производства, готовой продукции, др.	5870	(12 372 240)	(3 338 643)	(9 033 597)			
Итого	5890	1 318 703	3 284 761	(1 966 058)			

3.1.7. Прочие доходы и расходы

3.1.7.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5891	-	-	-	-
Проценты к получению	5892	228 078	399 672	399 672	
Доходы от сдачи имущества в аренду		3 345	25 530	25 530	
Доходы от продажи материалов, прочих активов		8 019 217	7 067 539	7 067 539	
Доходы по завершенным проектам		3 991	103	103	
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств		-	32	32	
Прибыль (убыток) прошлых лет		3 835	-	-	
Резерв по незавершенным судебным делам		1 203	-	-	
Резерв по сомнительным долгам		45 277	-	-	
Штрафы, пени, неустойки		1 545	311	311	
Прочие поступления		18	-	-	
Итого	5896	8 306 509	425 648	425 648	

3.1.7.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.		За Январь - Сентябрь 2024 г.	
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5895	427	21	21	
Земельный налог		6 177	-	-	
Передача земельных участков, объектов инженерной и социальной инфраструктуры		184 787	2 477 716	2 477 716	
Прочие расходы, связанные с выбытием ОС		-	40	40	
Прибыль (убыток) прошлых лет		6 483	8 824	8 824	
Расходы по ведению судебных дел		6 203	-	-	
Расходы по завершенным проектам		1 616 893	67 996	67 996	
Расходы по не начатым проектам		-	102	102	
Расходы от продажи материалов, прочих активов		3 321 157	-	-	
Расходы по сданному в аренду имуществу		7 023	34 117	34 117	
Резерв по незавершенным судебным делам		10 925	-	-	
Резерв по сомнительным долгам		6 186	700	700	
Услуги банка		39	36	36	
Штрафы, пени, неустойки		7 483	138	138	
Прочие расходы		303	142	142	
Итого	5897	5 174 086	2 589 832	2 589 832	

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	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	Основное общество	99,90%
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая Основное общество	100,00%
3	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,303%

Таблица 5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	3 048 200	4 461 000
	ИТОГО:	3 048 200	4 461 000

Таблица 5.1.3. 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 №12-ЛЗ/2021 от 09.12.2021	ПАО "Группа ЛСР"	-	30.12.2025	3 200 000
Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №1 от	ПАО "Группа ЛСР"	1 585 332	30.12.2030	1 585 331
Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/О от	ПАО "Группа ЛСР"	-	30.12.2027	153 630
Соглашение от 31.03.2022 к договору займа №3-ЛСР/ОН102 от 12.04.2021	ПАО "Группа ЛСР"	1 208 078	30.12.2029	1 005 485
	ИТОГО:	2 793 410		5 944 446

Таблица 5.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Проценты к получению	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	210 411	118 793
	ИТОГО:	210 411	118 793

Таблица 5.1.5. 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"	27 900	234 000
	ИТОГО:	27 900	234 000
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	578 237	645 773
	ИТОГО:	578 237	645 773

Таблица 5.1.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к получению в составе прочих доходов	АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	387 392	387 392	-	176 982
	ИТОГО:	387 392	387 392	-	176 982

Таблица 5.1.7. 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"	889 830	889 830	-	1 866 716
	ИТОГО:	889 830	889 830	-	1 866 716

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, отраженной в разделах 5.1. и 5.2.

Таблица 5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "ЛСР"
3	ООО "ЛСР. Бетон"
4	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"
5	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
6	ООО "ЛСР. Сервис"
7	АО "ЛСР. Краны-СЗ"

Таблица 5.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Сентябрь 2025г. тыс. руб.	За Январь - Сентябрь 2024г. тыс. руб.
Прочие доходы	ООО "ЛСР. Бетон"	-	503
	ИТОГО:	-	503
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	33 563	29 652
	ИТОГО:	33 563	29 652

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	АО "А Плюс Естейт"	16	16
	ООО "ЛСР"	3 375	2 572
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	30 298	35 372
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	7 426 800	3 925 922
	ООО "ЛСР. Сервис"	5 332	2 240
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	126	-
	ИТОГО:	7 465 947	3 966 122

Таблица 5.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.	
			Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)
Компенсация понесенных расходов	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 347	-	1 347
	ИТОГО:	1 347	-	1 347
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	10	-	10
	ИТОГО:	10	-	10

Таблица 5.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.	
			Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	2	-	2
	ООО "ЛСР"	450	-	450
	ООО "ЛСР. Сервис"	1 940	-	1 940
	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	473 944	-	473 944
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 373 771	-	1 373 771
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	25	-	25
	ИТОГО:	1 850 132	-	1 850 132

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"	8 141	23 166
	ИТОГО:	8 141	23 166

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"	-	-	-	3 296
	ИТОГО:	-	-	-	3 296

Таблица 5.4.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.09.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Реализация товаров, работ, услуг	ООО "Вертикаль"	4	-	4	-
	ИТОГО:	4	-	4	-

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/78-2023-8-484 от 27.04.2023


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

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО по доверенности №2-СЗд от 23.09.2024


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

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО


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

24 октября 2025 г.

