

БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

за Январь - Июнь 2025 г.

Организация АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"

по ОКПО

31913482

Идентификационный номер налогоплательщика _____

ИНН

7803048130

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

71.12.2

Организационно-правовая форма АО

по ОКОПФ

12267

Форма собственности частная

по ОКФС

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

-

аудиторской организации

ОГРН

-

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению

нет

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

-

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 30 июня 2025 г.

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	30 06 2025
по ОКПО	31913482
по ОКЕИ	384

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 564	1 749	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 653	3 288	154
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	6 685 059	4 871 059	410 059
5350	Отложенные налоговые активы	1180	953	1 964	8 618
	Прочие внеоборотные активы	1190	317	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 700 546	4 878 060	418 831
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	7 733 556	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	4 220 742	2 578 258	818 029
	в т.ч. по объектам долевого строительства	121021	4 220 742	2 578 258	818 029
	в т.ч. земельные участки под застройку	12103	3 512 585	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	2	7	4
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5501	Дебиторская задолженность	1230	6 896 398	1 634 824	202 726
	в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	812 809	437 064	137 273
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123011	812 809	437 064	137 273
	в т.ч. долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия	12302	2 406 236	820 944	-
	в т.ч. прочая долгосрочная задолженность	12303	330 346	176 982	-
	в т.ч. задолженность по процентам к получению	123031	330 346	176 982	-
	в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей	12304	282	290	41
	в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	147 323	196 967	65 005
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	147 034	196 896	64 802
	в т.ч. прочая краткосрочная задолженность	12306	3 199 402	2 577	407
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178 644	198 998	287 429
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	546 712	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	15 355 310	8 265 148	4 903 485
	БАЛАНС	1600	22 055 856	13 143 208	5 322 316

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ				
5610	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	4 353 025	1 015 926	836 439
	в т.ч. промежуточные дивиденды	13701	-	-	(2 486 342)
	Итого по разделу III	1300	4 563 248	1 226 149	1 046 662
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5620	Заемные средства	1410	11 276 978	4 931 997	4 025 459
	в т.ч. банковские кредиты	14101	3 703 839	294 014	3 019 200
	в т.ч. займы	14102	6 915 200	4 461 000	823 421
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	657 939	176 983	182 838
5650	Отложенные налоговые обязательства	1420	462	170	70
	Оценочные обязательства	1430	735	-	-
	в т.ч. обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	14301	735	-	-
5710	Прочие долгосрочные обязательства	1450	2 428 625	854 578	-
	в т.ч. средства дольчиков	14501	2 406 236	820 944	-
	в т.ч. авансы полученные	14502	20 075	15 124	-
	в т.ч. прочее	14503	2 314	18 510	-
	Итого по разделу IV	1400	13 706 800	5 786 745	4 025 529
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5620	Заемные средства	1510	3 420 367	5 557 161	30 920
	в т.ч. банковские кредиты	15101	819 000	3 019 200	-
	в т.ч. займы	15102	2 039 068	2 053 251	-
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15103	562 299	484 710	30 920
	Кредиторская задолженность	1520	365 388	568 320	183 396
	в т.ч. задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	137 621	398 844	21 821
	в т.ч. задолженность перед персоналом организации	15202	102	-	-
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15203	43	50	54
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15204	34 474	21 926	13 649
	в т.ч. авансы полученные	15205	60 665	38 847	8 554
	в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	15206	-	-	4
	в т.ч. задолженность перед прочими кредиторами	15207	132 483	108 653	139 314
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	53	4 833	35 809
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	53	2	-
	в т.ч. резерв по незавершённым судебным делам	15402	-	4 831	35 809
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 785 808	6 130 314	250 125
	БАЛАНС	1700	22 055 856	13 143 208	5 322 316

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

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

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

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

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

28 июля 2025 г.



Дробышева В.А.
(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

Ладыгина Н.В.
(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

Леонтьева Ю.А.
(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Июнь 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
30 06 2025
31913482
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
5800	Выручка	2110	-	17 114
5890	Себестоимость продаж	2120	-	(7 651)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	9 463
	Коммерческие расходы	2210	-	(84)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	9 379
5891	Доходы от участия в других организациях	2310	3 196 848	65
5892	Проценты к получению	2320	195 189	74 172
5895	Проценты к уплате	2330	(153 364)	(68 458)
5896	Прочие доходы	2340	183 922	116 617
5897	Прочие расходы	2350	(38 307)	(80 091)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	3 384 288	51 684
	Налог на прибыль организаций	2410	(47 189)	(10 280)
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль организаций</i>	<i>2411</i>	<i>(45 886)</i>	<i>(12 254)</i>
5655	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций</i>	<i>2412</i>	<i>(1 303)</i>	<i>1 974</i>
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 337 099	41 404
	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	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	3 337 099	41 404
	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/78-2023-8-482 от 27.04.2023г.

(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 июля 2025 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Июнь 2025 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды
0710005
30 06 2025
31913482
384

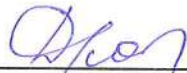
Организация: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	244 703	162 324
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	199 426	153 469
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 116	3 083
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	налог на добавленную стоимость	4115	-	-
	прочие поступления	4119	43 161	5 772
	Платежи - всего	4120	(1 861 482)	(456 789)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 262 908)	(173 716)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(913)	(1 104)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(289 227)	(231 540)
	налога на прибыль организаций	4124	(48 255)	(16 523)
	налог на добавленную стоимость	4126	(224 764)	(26 159)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(317)	(388)
	земельный налог	4128	(31 691)	(5 948)
	прочие платежи	4129	(3 407)	(1 411)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 616 779)	(294 465)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	1 270 000	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	1 270 000	-
	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	(3 091 967)	(3 831 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 967)	-
	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)	(3 831 000)
	на депозиты, сроком более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 821 967)	(3 830 887)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	7 119 841	4 253 562
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 119 841	4 253 562
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(3 470 200)	(40 006)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(4)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	(40 002)
	на возврат кредитов и займов	4324	(3 470 200)	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 649 641	4 213 556
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	210 895	88 204
	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	546 712	155 407
	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 июля 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за Январь - Июнь 2025 г.

КОДЫ
0710004
30 06 2025
31913482
384

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка 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
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	36 983	-	-	171 391	1 849	836 439	1 046 662
	За Январь - Июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	x	x	x	x	x	41 104	41 104
	Переоценка внеоборотных активов	3212	x	x		x	x	-	-
	Дивиденды	3227	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	Величина капитала на 30 июня 2024 г.	3250	36 983	-	-	171 391	1 849	877 543	1 087 766
	Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3200	36 983	-	-	171 391	1 849	1 015 926	1 226 149
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	Корректировка в связи с исправлением ошибок	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 переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За Январь - Июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	x	x	x	x	x	3 337 099	3 337 099
	Переоценка внеоборотных активов	3312	x	x	-	x	x	-	-
	Дивиденды	3327	x	x	x	x	x	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
5 610	Величина капитала на 30 июня 2025 г.	3300	36 983	-	-	171 391	1 849	4 353 025	4 563 248

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

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

Главный специалист отдела БИЛУ направления
"Строительство" ДУиО

28 июля 2025 г.



 Дробышева В.А.
 (расшифровка подписи)

Ладыгина Н.В.
 (расшифровка подписи)

Леонтьева Ю.А.
 (расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

За Январь - Июнь 2025 г.

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.

Организация не имеет обособленных подразделений.

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

Численность работающих на 30 июня 2025 года: **2** человека.

2. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже применялись последовательно во все периоды, представленных в настоящей бухгалтерской отчетности.

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

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 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 - Июнь 2025 года.

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				переклассифицировано	текущей рыночной стоимости / резерва под обесценение	первоначальная стоимость	на конец периода
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано	накопленная корректировка	проценты (исключая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости / резерва под обесценение	первоначальная стоимость				
Долгосрочные финансовые вложения - всего	5301	За Январь - Июнь 2025 г.	4 871 059	-	3 084 000	(1 270 000)	-	-	-	6 685 059	-	-	-	-
в т.ч.:	5311	За Январь - Июнь 2024 г.	410 059	-	-	-	-	-	-	410 059	-	-	-	-
Пип и акции		За Январь - Июнь 2025 г.	410 059	-	-	-	-	-	-	410 059	-	-	-	-
Предоставленные займы процентные		За Январь - Июнь 2024 г.	410 059	-	-	-	-	-	-	410 059	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	5305	За Январь - Июнь 2025 г.	198 998	-	3 084 000	(1 270 000)	-	-	-	6 275 000	-	-	-	-
в т.ч.:	5315	За Январь - Июнь 2024 г.	287 429	-	3 831 000	(60 275)	-	-	-	4 058 154	-	-	-	-
Предоставленные займы процентные		За Январь - Июнь 2025 г.	198 998	-	3 831 000	(60 275)	-	-	-	3 831 000	-	-	-	-
Пип		За Январь - Июнь 2024 г.	287 429	-	3 831 000	(60 275)	-	-	-	178 644	-	-	-	-
Итого	5300	За Январь - Июнь 2025 г.	5 070 057	-	3 084 000	(1 290 354)	-	-	-	6 863 703	-	-	-	-
	5310	За Январь - Июнь 2024 г.	697 488	-	3 831 000	(60 275)	-	-	-	4 468 213	-	-	-	-

3.4. Налог на прибыль

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.		За Январь - Июнь 2024 г.	
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/Обязательства
Временные вычитаемые налоговые разницы и ОНА за период	5350	(4 044)	(1 011)	9 939	1 988
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	5650	(1 168)	(292)	(72)	(14)
Отложенный налог на прибыль за период	5655	X	(1 303)	X	1 974

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

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.		За Январь - Июнь 2024 г.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД(ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	5660	3	4	5	6
		(1 268)	(317)	(1 217)	(243)

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, по которому рассчитывается ОНА	Код	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Незавершенное строительство (кроме капитализированных процентов)	1	51	42	12
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	2	6	5	-
Расходы будущих периодов	3	699	708	581
Резерв на предстоящую оплату отпусков	4	13	1	-
Резерв под снижение стоимости запасов	5	-	-	826
Обязательство по будущему демонтажу и утилизации основных средств	6	184	-	-
Резерв по незавершенным судебным делам	7	-	1 208	7 162
Полученный капитализированный в стоимости ОС и незавершенного строительства	8	-	-	37
Итого	5350	953	1 964	8 618

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

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

тыс. руб.

тыс. руб.	

тыс. руб.

тыс. руб.

Сумма резерва по сомнительным долгам не изменилась.

Сумма резерва по сомнительным долгам не изменилась.

тыс. руб.

тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	За Январь - Июнь 2025 г.	199 856	(22)	3 264 248	41 825	(104 170)	-	(3)	(54 727)	3 347 032	(25)
	5550	За Январь - Июнь 2024 г.	65 453	-	91 688	68 845	(51 207)	(18 853)	(22)	37 821	193 747	(22)
в том числе:												
	покупатели	За Январь - Июнь 2024 г.	290	-	1 727	-	(1 735)	-	-	-	282	-
авансы выданные												
		За Январь - Июнь 2024 г.	41	-	18 824	-	-	(18 853)	-	-	12	-
прочие												
		За Январь - Июнь 2025 г.	196 989	(22)	55 087	-	(50 004)	-	-	(54 727)	147 345	(22)
		За Январь - Июнь 2024 г.	65 005	-	65 760	-	(45 017)	-	(22)	37 821	123 569	(22)
		За Январь - Июнь 2025 г.	2 577	-	3 207 434	41 825	(52 431)	-	(3)	-	3 199 405	(3)
		За Январь - Июнь 2024 г.	407	-	7 104	68 845	(6 190)	-	-	-	70 166	-
Итого	5500	За Январь - Июнь 2025 г.	1 634 846	(22)	5 170 558	195 189	(104 170)	-	(3)	-	6 896 423	(25)
	5520	За Январь - Июнь 2024 г.	202 726	-	190 701	68 845	(51 207)	(18 853)	(22)	-	392 212	(22)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.06.2025г. составляют 147 034 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 30.06.2025г. составляют 812 809 тыс. руб.

Наименование показателя		На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		тыс. руб.	
		Код	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	25	-	22	-	-	-	-
авансы выданные			22		22	-	-	-	-
прочие			3		-	-	-	-	-

3.11. Капитал

3.11.1. Структура капитала

Код	5610
-----	------

На 30.06.2025г. уставный капитал составляет 36 983 тыс. руб. и состоит из 3 362 102 шт. обыкновенных (привилегированных) 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 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Уставный капитал	5611	36 983	36 983	36 983
Чистые активы	5612	4 563 475	1 403 309	1 046 662

3.12. Заёмные средства

3.12.1. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организации привлекает заёмные средства.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода		тыс. руб.
				Поступление	Курсовая разница (положительная "+", отрицательная - "-")	Возвращено	Итого	
Всего заёмных средств	5620	За Январь - Июнь 2025 г.	9 827 463	7 119 842	-	(3 470 200)	13 477 107	10 619 039
в т.ч.		За Январь - Июнь 2024 г.	3 842 621	4 253 562	-	-	8 096 183	1 245 983
Займы полученные	5621	За Январь - Июнь 2025 г.	6 514 251	3 710 017	-	(1 270 000)	8 954 268	6 915 200
		За Январь - Июнь 2024 г.	823 421	4 253 562	-	-	5 076 983	1 245 983
Кредиты полученные	5622	За Январь - Июнь 2025 г.	3 313 214	3 409 825	-	(2 200 200)	4 522 839	3 703 839
		За Январь - Июнь 2024 г.	3 019 200	-	-	-	3 019 200	-

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	Курсовые разницы (положительная "-", отрицательная "+") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец периода
Проценты по займам	5630	За Январь - Июнь 2025 г.	620 776	153 364	291 935	-	-	1 066 075
		За Январь - Июнь 2024 г.	182 838	68 458	74 836			326 132
Проценты по кредитам		За Январь - Июнь 2025 г.	40 917	-	402 473	-	(289 227)	154 163
		За Январь - Июнь 2024 г.	30 920	-	240 216	-	(231 540)	39 596
Итого проценты к уплате:	5640	За Январь - Июнь 2025 г.	661 693	153 364	694 408	-	(289 227)	1 220 238
		За Январь - Июнь 2024 г.	213 758	68 458	240 216	-	(231 540)	365 728

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, по которому рассчитывается ОНО	Код	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства кроме лизингового имущества (амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	156	28	31
Незавершенное производство и готовая продукция	2	306	142	39
Итого	5650	462	170	70

3.15. Обязательства

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
				поступило		списано			
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства -	5710	За Январь - Июнь 2025 г.	854 578	-	1 595 677	(3 900)	-	(17 730)	2 428 625
всего	5720	За Январь - Июнь 2024 г.	-	-	23 611	-	-	-	23 611
в том числе:		За Январь - Июнь 2025 г.	820 944	-	1 585 292	-	-	-	2 406 236
средств должников/ средств инвесторов		За Январь - Июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
перед поставщиками		За Январь - Июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
		За Январь - Июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
		За Январь - Июнь 2025 г.	15 124	-	10 385	-	-	(5 434)	20 075
авансы полученные		За Январь - Июнь 2024 г.	-	-	11 231	-	-	-	11 231
прочее		За Январь - Июнь 2025 г.	18 510	-	-	(3 900)	-	(12 296)	2 314
		За Январь - Июнь 2024 г.	-	-	12 380	-	-	-	12 380

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 - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям
Реализация жилых помещений	5801	-	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 - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	Изменение	Комментарий к изменениям	тыс. руб.
Материальные затраты	5810	598 046	46 561	551 485	Увеличение объема расходов по обычным видам деятельности	
Стоимость реализованных товаров	5811	-	7 651	(7 651)	в отчетном периоде по сравнению с аналогичным прошлым	
Расходы на оплату труда	5820	1 030	1 212	(182)	периодом обусловлено ростом активности по строительству	
Отчисления на социальные нужды	5830	310	378	(68)	новых объектов. Сдачи готовых строительством объектов в	
Амортизация	5840	3 613	21	3 592	отчетном периоде не происходило.	
Прочие затраты	5850	1 039 486	388 933	650 553		
Итого по элементам	5860	1 642 485	444 756	1 197 729		
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5870	(1 642 485)	(437 021)	(1 205 464)		
незавершенного производства, готовой продукции и др.	5880	-	-	-		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5890	-	7 735	(7 735)		

3.17. Прочие доходы и расходы

3.17.1. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5891		3 196 848	65
Проценты к получению	5892		195 189	74 172
Арендная плата к получению			2 329	3 269
Поступления от продажи материалов, прочих активов			174 874	110 873
Резерв по сомнительным долгам	5850		934	-
Резерв по незавершенным судебным делам			4 785	2 475
Прибыль прошлых лет			1 000	-
Итого	5896		3 575 959	190 854

3.17.2. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2025 г.	За Январь - Июнь 2024 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5895		153 364	68 458
Стоимость проданных (списанных) материалов, прочих активов			30 338	60 275
Штрафы, пени, неустойки			-	1
По оплате банковских услуг			80	88
Убытки прошлых лет			2 047	782
Расходы по завершенным проектам			3 602	5 296
Расходы по сданному в аренду имуществу			1 266	1 012
Резерв по незавершенным судебным делам			-	2 475
Резерв по сомнительным долгам			937	22
Резерв под снижение стоимости ТМЦ			-	10 121
Прочие расходы			37	19
Итого	5897		191 671	148 549

3.20. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 30.06.2025 г.

4. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

За период Январь - Июнь 2025 г. 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.

5.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 30.06.2025
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,30%

5.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Займы выданные	ПАО "Группа ЛСР"	6 275 000	4 461 000
	ИТОГО:	6 275 000	4 461 000

5.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Договор займа №08-ЛЗ/2022-СН от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	640 200	31.03.2027	506 332
Договор займа №09-ЛЗ/2022-ТВ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	186 008	30.12.2025	142 900
Договор займа №10-ЛЗ/2022-ИШИ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 853 059	30.12.2025	1 404 019
	ИТОГО:	2 679 267		2 053 251

5.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	153 364	68 458
	ИТОГО:	153 364	68 458

5.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	291 936	74 836
	ИТОГО:	291 936	74 836

5.1.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	330 346	330 346	-	176 982
	ИТОГО:	330 346	330 346	-	176 982

5.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Проценты к уплате	ПАО "Группа ЛСР"	735 730	173 431	562 299	443 794
	ИТОГО:	735 730	173 431	562 299	443 794

5.1.8. Поручительства

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.
Поручительства выданные третьим лицам за связанную сторону	ПАО "Группа ЛСР"	3 049 550	1 733 750
	ИТОГО:	3 049 550	1 733 750

5.2. Лица, контролируемые организацией

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

5.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 30.06.2025
1	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР" (ИНН 7838082999)	дочернее общество	99,90%
2	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	дочернее общество	0,0005%

5.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	30.06.2025 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:		410 059	410 059

5.2.3. Заёмные средства от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2024 тыс. руб.
Займы полученные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	6 275 000	30.12.2027	4 461 000
	ИТОГО:	6 275 000		4 461 000

5.2.4. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	48	65
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	3 196 800	-
	ИТОГО:	3 196 848	65

5.2.5. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	5 328	1 015
	ИТОГО:	5 328	1 015
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	153 364	68 458
	ИТОГО:	153 364	68 458

5.2.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (≤365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	153	-	153	105
	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	3 196 800	-	3 196 800	-
	ИТОГО:	3 196 953	-	3 196 953	105

5.2.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (≤365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	1 600	-	1 600	303
	ИТОГО:	1 600	-	1 600	303
Проценты к уплате	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	330 346	330 346	-	176 982
	ИТОГО:	330 346	330 346	-	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.

5.3.1. Предприятия Группы ЛСР

№	Связанная сторона
1	АО "А Плюс Естейт"
2	ООО "Смольный Квартал"
3	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"
4	ООО "ЛСР"
5	АО "ЛСР. Краны-СЗ"

5.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Компенсация затрат	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	7 018	-
	ООО "Смольный Квартал"	-	149
	ИТОГО:	7 018	149

5.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	За Январь - Июнь 2025 г. тыс. руб.	За Январь - Июнь 2024 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	5 700	4 725
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	595 099	7 546
	АО "А Плюс Естейт"	247	165
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	137	-
	ИТОГО:	601 183	12 436

5.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2024 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	10	-	10	-
	ИТОГО:	10	-	10	-
Компенсация затрат	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	347	-	347	1 058
	ИТОГО:	347	-	347	1 058

5.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	30.06.2025 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"	84 678	-	84 678	346 840
	АО "ЛСР. Краны-СЗ"	50	-	50	-
	ИТОГО:	92 855	-	92 855	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, контролируемые 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.

5.5. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	1 408
	ВСЕГО:	1 408

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

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

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

28 июля 2025 г.



(подпись)

Дробышева В.А.
(расшифровка подписи)

(подпись)

Ладыгина Н.В.
(расшифровка подписи)

(подпись)

Леонтьева Ю.А.
(расшифровка подписи)