

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру акционерного общества
**«Специализированный застройщик «Строительная
корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (ОГРН 1027809240876), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная

уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Седова Влада Владимировна

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606079882)

Переверзева Ольга Григорьевна

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606079037)

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,

190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428,

ОРНЗ 11606064748

25 апреля 2025 года



БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2024 г.

Форма по ОКУД

КОДЫ

0710001

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2024

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"

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/форма собственности

АО / частная

ОКОПФ/ОКФС

12267/16

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

384

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

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

Да

Наименование аудиторской организации

ООО «Аудит-сервис СПб»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН/ОГРНИП

1147847556592

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	1 749	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	3 288	154	202
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	4 871 059	410 059	410 059
6001	Отложенные налоговые активы	1180	1 964	8 618	20 319
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 878 060	418 831	430 580
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	6 095 509	4 346 127	7 091 367
	в т.ч. сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	178	-	1
	в т.ч. затраты в незавершенном производстве	12102	2 578 258	818 029	1 067 878
	в т.ч. земельные участки под застройку	12103	3 517 066	3 517 066	5 953 887
	в т.ч. готовая продукция и товары для перепродажи	12104	-	11 028	69 599
	в т.ч. расходы будущих периодов	12105	7	4	2
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5500	Дебиторская задолженность	1230	1 634 824	202 726	339 747
	в т.ч. долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12301	437 064	137 273	203 399
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123011	437 064	137 273	203 399
	в т.ч. долгосрочная задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12302	820 944	-	-
	в т.ч. прочая долгосрочная задолженность	12303	176 982	-	-
	в т.ч. задолженность по процентам к получению	123031	176 982	-	-
	в т.ч. краткосрочная задолженность покупателей	12304	290	41	28 478
	в т.ч. краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12305	196 967	65 005	82 712
	в т.ч. авансы на приобретение запасов	123051	196 896	64 802	76 915
	в т.ч. прочая краткосрочная задолженность	12306	2 577	407	25 158
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	198 998	287 429	274 458
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	335 817	67 203	344 313
	в т.ч. денежные средства на депозитных счетах в банке	12501	300 000	8 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 265 148	4 903 485	8 049 885
	БАЛАНС	1600	13 143 208	5 322 316	8 480 465

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	36 983	36 983	36 983
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	171 391	171 391	171 391
	Резервный капитал	1360	1 849	1 849	1 849
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 015 926	836 439	3 852 850
	в т.ч. промежуточные дивиденды	13701	-	(2 486 342)	-
	Итого по разделу III	1300	1 226 149	1 046 662	4 063 073
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:				
5590	Заемные средства	1410	4 931 997	4 025 459	693 530
	в т.ч. банковские кредиты	14101	294 014	3 019 200	-
	в т.ч. займы	14102	4 461 000	823 421	641 350
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	14103	176 983	182 838	52 180
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	170	70	57
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551	Прочие обязательства	1450	854 578	-	41 029
	в т.ч. средства дольщиков	14501	820 944	-	-
	в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	14502	-	-	41 029
	в т.ч. авансы полученные	14503	15 124	-	-
	в т.ч. прочие кредиторы	14504	18 510	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 786 745	4 025 529	734 616
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства				
5590	Заемные средства	1510	5 557 161	30 920	2 200 200
	в т.ч. банковские кредиты	15101	3 019 200	-	-
	в т.ч. займы	15102	2 053 251	-	2 200 200
	в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам	15103	484 710	30 920	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	568 320	183 396	1 480 502
	в т.ч. поставщики и подрядчики	15201	398 844	21 821	1 304 596
	в т.ч. задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	50	54	148
	в т.ч. задолженность по налогам и сборам	15203	21 926	13 649	12 165
	в т.ч. авансы полученные	15204	38 847	8 554	33 632
	в т.ч. задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	15205	-	4	-
	в т.ч. прочие кредиторы	15206	108 653	139 314	129 961
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	4 833	35 809	2 074
	в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков	15401	2	-	76
	в т.ч. резерв по незавершённым судебным делам	15402	4 831	35 809	1 998
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 130 314	250 125	3 682 776
	БАЛАНС	1700	13 143 208	5 322 316	8 480 465

Генеральный директор

Михальченко О.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-03 от 23.01.2024г.

(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь-Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2024

31913482

7803048130

71.12.2

12267/16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г.	За Январь-Декабрь 2023г.
5609	Выручка	2110	17 114	91 002
5600	Себестоимость продаж	2120	(7 651)	(58 571)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 463	32 431
5600	Коммерческие расходы	2210	(1 111)	(1 375)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 352	31 056
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	244	179
5692	Проценты к получению	2320	202 668	79 180
	Проценты к уплате	2330	(176 982)	-
5690	Прочие доходы	2340	305 893	7 390 730
5695	Прочие расходы	2350	(114 318)	(3 785 014)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	225 857	3 716 131
	Налог на прибыль	2410	(46 370)	(746 794)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(39 617)	(735 080)
51004	в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	(6 753)	(11 714)
	Прочее	2460	-	542
	в т.ч. налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет	2461	-	542
	Чистая прибыль (убыток)	2400	179 487	2 969 879
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	179 487	2 969 879
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор

Михальченко О.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-03 от 23.01.2024г.

Ладыгина Н.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

Леонтьева Ю.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2024г.

Форма по ОКУД

0710004

Дата (число, месяц, год)

31 | 12 | 2024

Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"

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/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

12267/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3100	36 983	-	171 391	1 849	3 852 850	4 063 073
(предыдущий За 2023 г. год)							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 969 879	2 969 879
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	2 969 879	2 969 879
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 986 290)	(5 986 290)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(5 986 290)	(5 986 290)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023г.	3200	36 983	-	171 391	1 849	836 439	1 046 662
(отчетный За 2024 г. год)							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	179 487	179 487
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	179 487	179 487
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2024г.	3300	36 983	-	171 391	1 849	1 015 926	1 226 149

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменение капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 226 149	1 046 662	4 063 073

Генеральный директор

Михальченко О.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-03 от 23.01.2024г.

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

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

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

24 марта 2025 г.



Отчет о движении денежных средств

за Январь-Декабрь 2024г.

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды
0710005
31 12 2024
31913482
7803048130
71.12.2
12267/16
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г.	За Январь-Декабрь 2023г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления – всего	4110	378 592	7 468 083
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	347 997	7 436 296
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 270	8 714
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	прочие поступления	4119	25 325	23 073
	Платежи - всего	4120	(1 591 530)	(2 753 921)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(902 225)	(1 541 098)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 523)	(2 467)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(473 076)	(261 913)
	налога на прибыль организаций	4124	(40 839)	(728 165)
	налог на добавленную стоимость	4125	(156 526)	(203 804)
	взносы во внебюджетные фонды	4126	(754)	(798)
	земельный налог	4127	(10 597)	(12 052)
	прочие платежи	4129	(4 990)	(3 624)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 212 938)	4 714 162
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления – всего	4210	370 318	745 000
	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	370 000	745 000
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	318	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(4 833 604)	(3 175 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 604)	-
	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	(4 831 000)	(3 175 000)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 463 286)	(2 430 000)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2024г.	За Январь-Декабрь 2023г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления – всего	4310	6 354 844	3 608 321
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 354 844	3 608 321
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(410 006)	(6 169 593)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(4)	(3 540 977)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	(40 002)	(21 366)
	на возврат кредитов и займов	4324	(370 000)	(2 607 250)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 944 838	(2 561 272)
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	268 614	(277 110)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	67 203	344 313
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	335 817	67 203
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

Михальченко О.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО
по доверенности №01-02-03 от 23.01.2024г.

Ладыгина Н.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления "Строительство" ДУиО

Леонтьева Ю.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
2024 год

1. Общие вопросы

Полное наименование: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Строительная корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга"
 Сокращённое наименование: АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"
 Место нахождения общества: 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, лит. Б, эт. 4, пом. 18-Н(20), каб. 433

Уставный капитал Общества составляет: **36 983** тыс. руб.
 и состоит из: 3 362 102 шт. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 11 рублей каждая.
 Основным видом деятельности в 2024 году является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2024 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2024 году руководство текущей деятельностью в соответствии с Решением общего собрания участников осуществлялось единоличным исполнительным органом: генеральным директором Михальченко Ольгой Валерьевной.

У Общества имеется обособленное подразделение:

Таблица 1.1. Филиалы, представительства и обособленные подразделения

Наименование	Адрес	Дата открытия	Дата закрытия
АО "Специализированный застройщик "СКВ СПб"	г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д.39	01.10.2016	

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,7** человека.

Численность работающих на 31 декабря 2024 года: **2** человека.

2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,09	0,20	0,5	0,7	Предприятие существенно зависит от кредиторов.
Коэффициент финансовой зависимости					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	10,72	5,09	1,4	2,0	Зависимость Общества от привлеченных средств в 2024 году увеличилась.
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	9,72	4,09	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения.
Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	1,35	19,60	2,0	2,0	Способность предприятия погасить текущие обязательства за счёт текущих активов ниже рекомендуемого значения.

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,12	1,68	0,8	1,0	Способность предприятия погасить немедленно текущие обязательства за счёт средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами ниже рекомендуемого значения.
Коэффициент абсолютной ликвидности					
(краткосрочные фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	0,09	1,42	0,2	0,2	Способность предприятия погасить немедленно краткосрочные обязательства за счёт средств на счетах и финансовых вложений ниже рекомендуемого значения.
Коэффициент устойчивости экономического роста					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	0,83	0,80	0,4	0,6	Финансово-хозяйственная деятельность обеспечивает устойчивый экономический рост.

Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет:

по итогам 2024 года	53	руб.
по итогам 2023 года	883	руб.

3. Бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг №4 от 01.02.2019г.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена по состоянию:

- на 31.10.2024 - основные средства, товарно-материальные запасы, объекты незавершенного строительства, готовая продукция;
- на 31.12.2024 - финансовые вложения, денежные средства, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами, резервы, расходы будущих периодов, расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами.

По результатам инвентаризации существенные излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учёт в организации в отчётный период осуществлялся в соответствии с законом №402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете», положениями по бухгалтерскому учёту, учётной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н), а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организацией ведется отдельный учёт операций, подлежащих обложению по НДС по различным ставкам (статья 164 НК РФ), не признаваемых объектом налогообложения (п.2 ст.146 НК РФ) и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ), а так же отдельный учёт расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобождённым от налогообложения (статья 170 НК РФ).

3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Сроки полезного использования нематериальных активов и способы определения амортизации нематериальных активов организации ежегодно тестируются и, при необходимости, уточняются. Общество применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации объектов нематериальных активов.										Изменения за период										На конец года		тыс. руб.
Наименование показателя	Код	Период	На начало года			выбыло				начислено амортизации	обесценение	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	тыс. руб.				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение													
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024 г.	267	(267)	1 825	(267)	267	(76)	-	-	-	1 825	(76)	-	-	1 825	(76)	(76)				
	5110	за 2023 г.	267	(267)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	-	-	-	267	(267)	(267)				
в т.ч. (вид НМА): товарные знаки		за 2024 г.	267	(267)	-	(267)	267	(-)	-	-	-	-	(-)	-	-	-	(-)	(-)				
		за 2023 г.	267	(267)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)	-	-	267	(267)	(267)				
прочие		за 2024 г.	-	(-)	1 825	(-)	-	(76)	-	-	-	-	(76)	-	-	1 825	(76)	(76)				
		за 2023 г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)	-	-	-	(-)	(-)				

3.1.2. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	267	267
в т.ч. (вид НМА):				
товарные знаки		-	267	267

3.1.3. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец года	
				затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива, - всего	5195	за 2024 г.	-	267	-	267	-
	5196	за 2023 г.	-	-	-	-	-
в т.ч.: товарные знаки		за 2024 г.	-	267	-	267	-
		за 2023 г.	-	-	-	-	-

3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объектов основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, ожидаемого физического износа или морального устаревания.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую Общество получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В 2024 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации оставлены без изменений.

В 2024 году проведена проверка на обесценение активов в соответствии с требованиями п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и п. 17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Признаков обесценения в отношении активов, учитываемых на балансе Общества по состоянию на 31.12.2024г. не выявлено.

3.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		тыс. руб.
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	обесценение			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение					
Основные средства	5200	за 2024 г.	2 083	(1 929)	3 321	(1 281)	1 280	(186)	-	4 123	(835)	
- всего в т.ч. (по группам);	5210	за 2023 г.	2 633	(2 431)	-	(550)	550	(48)	-	2 083	(1 929)	
Машины и оборудование		за 2024 г.	433	(388)	-	(201)	200	(12)		232	(200)	
		за 2023 г.	535	(471)	-	(102)	102	(19)		433	(388)	
Прочие		за 2024 г.	1 650	(1 541)	3 321	(1 080)	1 080	(174)		3 891	(635)	
		за 2023 г.	2 098	(1 960)	-	(448)	448	(29)		1 650	(1 541)	

3.2.2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	360	335		3 088

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятие признает арендные платежи в составе текущих расходов. Предоставление имущества в аренду не является для предприятия основным видом деятельности, аренда является операционной, финансовая аренда отсутствует.

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Общество применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года		тыс. руб.
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2024 г.	410 059	(-)	4 831 000	(370 000)	-	-	-	4 871 059	(-)	(-)
	5311	за 2023 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)	
в т.ч.: (группа, вид) Паи и акции		за 2024 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)	(-)
		за 2023 г.	410 059	(-)	-	(-)	-	-	-	410 059	(-)	
Предоставленные займы процентные		за 2024 г.	-	(-)	4 831 000	(370 000)	-	-	-	4 461 000	(-)	(-)
		за 2023 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)	
Краткосрочные - всего	5305	за 2024 г.	287 429	(-)	-	(88 431)	-	-	-	198 998	(-)	(-)
	5315	за 2023 г.	274 458	(-)	3 276 661	(3 263 690)	-	-	-	287 429	(-)	
в т.ч.: (группа, вид) Предоставленные займы процентные		за 2024 г.	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)	(-)
		за 2023 г.	-	(-)	3 175 000	(3 175 000)	-	-	-	-	(-)	

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Финансовые вложения - итого	5300 5310	за 2024 г.	287 429 (	-)	-	(88 431)	-	-	198 998 (	-)	
		за 2023 г.	274 458 (	-)	101 661	(88 690)	-	-	287 429 (	-)	
		за 2024 г.	697 488 (	-)	4 831 000	(458 431)	-	-	5 070 057 (	-)	
		за 2023 г.	684 517 (	-)	3 276 661	(3 263 690)	-	-	697 488 (	-)	

3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Краткосрочные депозиты	5335		300 000	8 000

тыс. руб.

3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Переведены средства на счета эскароу	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания
Общая сумма:		-	124 205	(66 726)	(	57 479	-	
в т.ч. по договорам долевого участия		-	124 205	(66 726)	(	57 479	-	

тыс. руб.

3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскароу

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскароу. Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскароу для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	На начало года	Внесены средства на счета эскароу	Возврат со счета эскароу	Раскрыты счета эскароу	На конец года
Общая сумма:		-	349 830	(6 896)	-	342 934
в т.ч. по договорам долевого участия		-	349 830	(6 896)	-	342 934

тыс. руб.

3.4. Запасы

Общество использует следующие способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам):

- оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;
- оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы. Затраты на незавершенное производство учитываются в составе запасов. Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

3.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя		Период	На начало года		Изменения за период					На конец года		тыс. руб.
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возвраты) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость		
						себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024 г.	4 350 258	(4 131)	1 756 290	(11 039)	7 508	(3 377)	x	6 095 509	(-)	(4 131)
	5420	за 2023 г.	7 091 367	(-)	673 143	(3 414 252)	(4 131)	(-)	x	4 350 258	(-)	
	в т.ч.: (группа, вид)	за 2024 г.	-	(-)	1 393	(2)	-	(-)	(1 213)	178	(-)	(-)
		за 2023 г.	1	(-)	8 266	(4 935)	-	(-)	(3 332)	-	(-)	
	сырье, материалы и другие аналогичные	за 2024 г.	822 160	(4 131)	1 754 885	(-)	4 131	(-)	1 213	2 578 258	(-)	(-)
		за 2023 г.	1 067 878	(-)	664 628	(769 120)	(4 131)	(-)	(141 226)	822 160	(4 131)	
	земельные участки под застройку	за 2024 г.	3 517 066	(-)	-	(-)	-	(-)	-	3 517 066	(-)	(-)
		за 2023 г.	5 953 887	(-)	242	(-)	-	(-)	(2 437 063)	3 517 066	(-)	
	готовая продукция и товары для перепродажи	за 2024 г.	11 028	(-)	-	(11 028)	3 377	(3 377)	-	-	(-)	(-)
		за 2023 г.	69 599	(-)	-	(2 587 781)	-	(-)	2 529 210	11 028	(-)	
	товары отгруженные	за 2024 г.	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	(-)
		за 2023 г.	-	(-)	-	(52 411)	-	(-)	52 411	-	(-)	
	расходы будущих периодов	за 2024 г.	4	(-)	12	(9)	-	(-)	-	7	(-)	(-)
		за 2023 г.	2	(-)	7	(5)	-	(-)	-	4	(-)	

3.4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	3 416 765	3 416 765	-	
в т.ч.: (группа, вид)					
земельные участки под застройку		3 416 765	3 416 765	-	

3.4.3. Расходы будущих периодов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Расходы будущих периодов в составе запасов	5460	7	4	2	
в т.ч.: (группа, вид)					
программные продукты		7	4	2	

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, займные средства
3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности											Тыс. руб.		
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец года		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	выбыло		перевод из долго- в кратко-срочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйствен-ных операций (сумма долга по сделке)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			списание на финансовый результат				восста-новление резерва
Долгосрочная дебиторская задол-женность - всего:	5501	за 2024 г.	137 273	(-)	1 158 556	176 982	(-)	(-)	(-)	-	(37 821)	1 434 990	(-)
	5521	за 2023 г.	203 399	(-)	38 709	-	(-)	(-)	(104 835)	-	(-)	137 273	(-)
авансы выданные		за 2024 г.	137 273	(-)	337 612	-	(-)	(-)	(-)	-	(37 821)	437 064	(-)
		за 2023 г.	203 399	(-)	38 709	-	(-)	(-)	(104 835)	-	(-)	137 273	(-)
задолженность должников		за 2024 г.	-	(-)	820 944	-	(-)	(-)	(-)	-	(-)	820 944	(-)
		за 2023 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
прочие		за 2024 г.	-	(-)	-	176 982	(-)	(-)	(-)	-	(-)	176 982	(-)
		за 2023 г.	-	(-)	-	-	(-)	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
Краткосрочная дебиторская задол-женность - всего:	5510	за 2024 г.	65 453	(-)	241 111	1 682	(146 211)	(-)	(-)	(22)	37 821	199 856	(22)
	5530	за 2023 г.	136 358	(10)	7 615 628	62 357	(7 552 445)	(196 445)	(-)	10	(-)	65 453	(-)
покупатели		за 2024 г.	41	(-)	20 537	-	(20 288)	(-)	(-)	-	(-)	290	(-)
		за 2023 г.	28 478	(-)	7 386 899	-	(7 415 336)	(-)	(-)	-	(-)	41	(-)
авансы выданные		за 2024 г.	65 005	(-)	193 466	-	(99 303)	(-)	(-)	(22)	37 821	196 989	(22)
		за 2023 г.	82 722	(10)	210 720	-	(56 738)	(171 699)	(-)	10	(-)	65 005	(-)
прочие		за 2024 г.	407	(-)	27 108	1 682	(26 620)	(-)	(-)	-	(-)	2 577	(-)
		за 2023 г.	25 158	(-)	18 009	62 357	(80 371)	(24 746)	(-)	-	(-)	407	(-)
Итого	5500	за 2024 г.	202 726	(-)	1 399 667	178 664	(146 211)	(-)	(-)	(22)	(-)	1 634 846	(22)
	5520	за 2023 г.	339 757	(10)	7 654 337	62 357	(7 552 445)	(301 280)	(-)	10	(-)	202 726	(-)

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 196 896 тыс. руб.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2024г. составляют 437 064 тыс. руб.

3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	22	-	-	-	10	-
авансы выданные		22	-	-	-	10	-

3.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя		Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года	тыс. руб.
					поступление		выбыло				
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке)	проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в кратко-срочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024 г.	-	-	855 228	-	(650)	(-)	(-)	854 578	
в т.ч.: (вид)	5571	за 2023 г.	41 029	-	-	-	(41 029)	(-)	(-)	-	
средства должников		за 2024 г.	-	-	820 944	-	(-)	(-)	(-)	820 944	
авансы полученные		за 2023 г.	-	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-	
		за 2024 г.	-	-	15 124	-	(-)	(-)	(-)	15 124	
		за 2023 г.	-	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-	
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2024 г.	-	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-	
		за 2023 г.	41 029	-	-	-	(41 029)	(-)	(-)	-	
прочие кредиторы		за 2024 г.	-	-	19 160	-	(650)	(-)	(-)	18 510	
		за 2023 г.	-	-	-	-	(-)	(-)	(-)	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	183 396	-	1 518 257	-	(1 133 333)	(-)	(-)	568 320	
в т.ч.: (вид)	5580	за 2023 г.	1 480 502	-	9 107 485	-	(10 371 591)	(33 000)	(-)	183 396	
поставщики и подрядчики		за 2024 г.	21 821	-	1 017 435	-	(640 412)	(-)	(-)	398 844	
		за 2023 г.	1 304 596	-	264 248	-	(1 514 023)	(33 000)	(-)	21 821	
задолженность перед персоналом организации		за 2024 г.	-	-	2 523	-	(2 523)	(-)	(-)	-	
		за 2023 г.	-	-	2 467	-	(2 467)	(-)	(-)	-	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2024 г.	54	-	750	-	(754)	(-)	(-)	50	
		за 2023 г.	148	-	704	-	(798)	(-)	(-)	54	
задолженность по налогам и сборам		за 2024 г.	13 649	-	101 341	-	(93 064)	(-)	(-)	21 926	
		за 2023 г.	12 165	-	775 749	-	(774 265)	(-)	(-)	13 649	
авансы полученные		за 2024 г.	8 554	-	87 843	-	(57 550)	(-)	(-)	38 847	
		за 2023 г.	33 632	-	1 773 915	-	(1 798 993)	(-)	(-)	8 554	
задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов		за 2024 г.	4	-	-	-	(4)	(-)	(-)	-	
		за 2023 г.	-	-	5 986 290	-	(5 986 286)	(-)	(-)	4	
прочие кредиторы		за 2024 г.	139 314	-	308 365	-	(339 026)	(-)	(-)	108 653	
		за 2023 г.	129 961	-	304 112	-	(294 759)	(-)	(-)	139 314	
Итого	5550	за 2024 г.	183 396	-	2 373 485	-	(1 133 983)	(-)	x	1 422 898	
	5570	за 2023 г.	1 521 531	-	9 107 485	-	(10 412 620)	(33 000)	x	183 396	

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.5.3. Займные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности в отчетном году привлекались займные средства.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		тыс. руб.
			Поступление	Курсовая разница (положительная "и", отрицательная - "и")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	
Всего займных средств в т.ч.	5590	3 842 621	6 354 844	-	(370 000)	9 827 465	5 072 451	4 755 014
Займы полученные	5591	823 421	6 060 830	-	(370 000)	6 514 251	2 053 251	4 461 000
Кредиты полученные	5592	3 019 200	294 014	-	-	3 313 214	3 019 200	294 014

Эмиссия векселей и облигаций в отчетном году не проводилась.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		тыс. руб.
			Поступление	Курсовая разница (положительная "и", отрицательная - "и")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	
Выданные векселя, в т.ч.	5495	-	40 002	(-)	(40 002)	-	-	-
прочие		-	40 002	(-)	(40 002)	-	-	-

3.5.4. Проценты по кредитам и займам

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная "и", отрицательная - "и") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачетом	Остаток на конец года	тыс. руб.
Проценты по займам	5497	182 838	176 982	260 956	-	-	620 776	
Проценты по кредитам	5498	30 920	-	483 073	-	(473 076)	40 917	
ИТОГО проценты к уплате:	5499	213 758	176 982	744 029	-	(473 076)	661 693	

3.6. Доходы и расходы

3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности

Общество признает выручку от обычных видов деятельности по дате отгрузки.

Наименование показателя	Код	Изменение			Комментарий к изменениям	тыс. руб.
		2024 г.	2023 г.	Изменение		
Реализация жилых помещений	5604	17 114	90 994	-	Уменьшение объемов выручки по сравнению с предыдущим отчетным периодом обусловлено значительным уменьшением остатков введенной	
Услуги по сопровождению сделки	5606	-	8	-	ранее в эксплуатацию недвижимости и остатков товаров для перепродажи.	
Итого:	5609	17 114	91 002	-	73 888	

3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности

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)".

Наименование показателя	Код	Изменение			Комментарий к изменениям	тыс. руб.
		2024 г.	2023 г.	Изменение		
Материальные затраты	5610	572 108	76 771	495 337	Изменения в объемах расходов в отчетном году по сравнению с	
Стоимость реализованных товаров	5611	7 651	58 571	-	предыдущим отчетным периодом обусловлены увеличением объемов	
Расходы на оплату труда	5620	2 523	2 467	56	строительных работ на новых объектах.	
Отчисления на социальные нужды	5630	750	704	46		
Амортизация	5640	262	48	214		
Прочие затраты	5650	1 181 567	609 471	572 096		
Итого по элементам	5660	1 764 861	748 032	1 016 829		
Изменение остатков (прирост (-), уменьшение (+):	5670	-	688 086	-	1 068 013	
незавершенного производства, готовой продукции и др.						
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	8 762	59 946	-	51 184	

Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчётном году Общество не осуществляло существенные мероприятия природоохранного назначения.

3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях	5691	244		179
Проценты к получению	5692	202 668		79 180
Арендная плата к получению		5 478		8 495
Восстановление резервов		42 415		1 998
Поступления от продажи материалов, прочих активов		257 934		7 342 259
Прибыль прошлых лет		-		44
Прочие поступления от ТМЦ		-		4 934
Списание кредиторской задолженности		63		-
Штрафы, пени, неустойки		-		33 000
Прочие поступления		3		-
Итого:	5690	508 805		7 470 089

3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2024 г.	2023 г.	тыс. руб.
Проценты к уплате	5693		176 982	-
Госпошлина, расходы на обслуживание выпуска собственных ценных бумаг			76	32
Расходы по ведению судебных дел			-	10
Расходы по завершённым проектам			13 777	191 558
Расходы по не начатым проектам			330	213
Расходы по сданному в аренду имуществу			2 019	1 980
Резерв по незавершённым судебным делам			7 306	35 809
Резерв по сомнительным долгам			22	24 746
Резерв под снижение стоимости ТМЦ (уценка)			-	4 131
Списание дебиторской задолженности			3	10
Стоимость проданных (списанных) материалов, прочих активов			89 163	3 525 346
Убытки прошлых лет			782	1 049
Услуги банка			162	121
Прочие расходы			678	9
Итого:	5695	291 300		3 785 014

Суммы списанной дебиторской задолженности учитываются за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	тыс. руб.
Суммы списанной дебиторской задолженности, учитываемые за балансом	284	283		269

3.7. Оценочные обязательства

		тыс. руб.			
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма
Оценочные обязательства	5700				
в т.ч.:					
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	35 809	7 561	(253)	(38 284)
резерв по незавершённым судебным делам	5702	-	255	(253)	(-)
		35 809	7 306	(-)	(38 284)
					4 831
					2
					4 833

3.8. Обеспечения обязательств

		тыс. руб.			
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	Срок действия обязательства на отчетную дату
Выданные - всего	5810	4 034 850	2 301 100	-	
в т.ч.:					
Поручительства по обязательствам третьих лиц:					
ПАО "Сбербанк" выдано за ПАО "Группа ЛСР" по договору №0162-110319-РКЛ-ПЮЛ8 от 26.12.2024		1 733 750	-	-	30.04.2028
Залог прочих активов:					
земельные участки, здания, строения на них в обеспечение кредитных обязательств Общества перед ПАО Банк ВТБ		2 301 100	2 301 100	-	28.02.2025, 18.04.2025
					В течение всего срока действия Договора залога Общество имеет право использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (принадлежностью к категории земель) и разрешенным использованием. Стоимость обеспечения указана в размере залоговой стоимости, установленной условиями договоров

4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период:

45 171 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью 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.

Согласно Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ внесены изменения в НК РФ и налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25 %. В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 01.01.2025г., произведен пересчет балансовой оценки отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в отношении временных разниц не погашенных по состоянию на 31.12.2024. Эффект в размере 359 тыс. руб. отражен по строке 2412 "в т.ч. отложенный налог на прибыль" отчёта о финансовых результатах за 2024 год.

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

Наименование показателя	Код	2024 г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД (ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	(7 785)	(1 557)	(17 840)	(3 568)

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

Наименование показателя	Код	2024 г., тыс. руб.		2023 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/ обязательства	Разницы	Активы/ обязательства
Налогооблагаемые временные разницы (ОНО) за период	51002	(325)	(65)	(65)	(13)
Корректировка сальдо ОНО на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		X	(34)	X	X
Вычитаемые временные разницы (ОНА) за период	51003	(35 235)	(7 047)	(58 505)	(11 701)
Корректировка сальдо ОНА на 31.12.2024 в связи с увеличением ставки по налогу на прибыль		X	393	X	X
Отложенный налог на прибыль за период	51004	X	(6 753)	X	(11 714)
в т.ч. эффект от увеличения ставки по налогу на прибыль		X	359	X	X

Примечание. Знак отложенного налога на прибыль совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах.

Отложенный налог на прибыль за период - суммарное изменение ОНА и ОНО.

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.

Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНА	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст. 283 НК РФ	1	-	-	19 296
Незавершённое производство и готовая продукция	2	42	12	11
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	3	5	-	2
Расходы будущих периодов	4	708	581	595
Резерв под снижение стоимости товаров	5	-	826	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	6	1	-	15
Резерв по незавершённым судебным делам	7	1 208	7 162	400
Проценты, капитализированные в затратах девелопмента	8	-	37	
ИТОГО:	6001	1 964	8 618	20 319

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.

Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)

тыс. руб.

Наименование показателя, по которому рассчитывается ОНО	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Основные средства(амортизация и прочее, кроме капитализированных процентов)	1	28	31	40
Незавершенное строительство	2	142	37	15
Готовая продукция	3	-	2	2
ИТОГО:	6002	170	70	57

5. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к "Порядку определения стоимости чистых активов" утв. 28.08.2014 г. МФ РФ № 84н.

Наименование показателя	Код	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Уставный капитал	51101	36 983	36 983	36 983
Чистые активы	51102	1 226 149	1 046 662	4 063 073

6. Информация о связанных сторонах

6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

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

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения , % 31.12.2024
1	ПАО "Группа ЛСР"	Основное общество	100,00%
2	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	45,30%

Таблица 6.1.2. Финансовые вложения в контролирующие лица

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
Займы выданные	ПАО "Группа ЛСР"	4 461 000	-
	ИТОГО:	4 461 000	-

Таблица 6.1.3. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2023 тыс. руб.
Займы полученные				
Договор займа №08-ЛЗ/2022-СН от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	506 332	30.12.2025	270 040
Договор займа №09-ЛЗ/2022-ТВ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	142 900	30.12.2025	57 500
Договор займа №10-ЛЗ/2022-ШШ от 07.07.2022г.	ПАО "Группа ЛСР"	1 404 019	30.12.2025	495 881
	ИТОГО:	2 053 251		823 421

Таблица 6.1.4. Доходы от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	176 982	56 338
	ИТОГО:	176 982	56 338

Таблица 6.1.5. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	260 956	150 071
	ИТОГО:	260 956	150 071

Таблица 6.1.6. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Проценты к получению	ПАО "Группа ЛСР"	176 982	176 982	-	-
	ИТОГО:	176 982	176 982	-	-

Таблица 6.1.7. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	443 794	-	443 794	182 838
	ИТОГО:	443 794	-	443 794	182 838
Задолженность по выплате дивидендов	ПАО "Группа ЛСР"	-	-	-	4
	ИТОГО:	-	-	-	4

6.2. Лица, контролируемые организацией

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

Таблица 6.2.1. Доля участия в связанных сторонах

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2024
1	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	дочернее общество	0,0005%
2	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР" (ИНН 7838082999)	дочернее общество	99,90%

Таблица 6.2.2. Финансовые вложения в контролируемые лица

Показатель	Связанная сторона	% владения	31.12.2024 тыс. руб.	31.12.2023 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

Таблица 6.2.3. Заёмные средства от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2023 тыс. руб.
Займы полученные	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	4 461 000	30.12.2027	-
	ИТОГО:	4 461 000		-

Таблица 6.2.4. Доходы от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	244	179
	ИТОГО:	244	179

Таблица 6.2.5. Расходы и закупки от контролируемых лиц

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	2 030	3 489
	ИТОГО:	2 030	3 489
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	176 982	-
	ИТОГО:	176 982	-

Таблица 6.2.5. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Доходы от участия	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	105	-	105	179
	ИТОГО:	105	-	105	179

Таблица 6.2.6. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ"	303	-	303	403
	ИТОГО:	303	-	303	403
Проценты к уплате	ООО "Специализированный застройщик "ЛСР"	176 982	176 982	-	-
	ИТОГО:	176 982	176 982	-	-

6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Общество входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

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 раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в предыдущих разделах 6.1 и 6.2.

Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР

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

Таблица 6.3.2. Доходы от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Компенсация затрат	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 488	-
	ООО "Смольный Квартал"	149	-
	ИТОГО:	1 637	-
Признанные претензии	ООО "Смольный Квартал"	-	8 026
	ИТОГО:	-	8 026

Таблица 6.3.3. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР

Показатель	Связанная сторона	2024 г. тыс. руб.	2023 г. тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	9 458	9 000
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	569 903	31 865
	АО "А Плюс Естейт"	330	305
	ИТОГО:	579 691	41 170

Таблица 6.3.4. Дебиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	-	-	-	33
	ИТОГО:	-	-	-	33
Компенсация затрат	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	1 058	-	1 058	-
	ИТОГО:	1 058	-	1 058	-

Таблица 6.3.5. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2024 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2023 тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	ООО "ЛСР"	6 987	-	6 987	6 987
	ООО "ЛСР. Строительство-СЗ"	346 840	-	346 840	3 166
	ИТОГО:	353 827	-	353 827	10 153
Прочие расходы	ООО "Смольный Квартал"	91 188	-	91 188	91 338
	ИТОГО:	91 188	-	91 188	91 338

6.4. Связанные стороны через акционеров

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

6.5. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются руководитель (генеральный директор), его заместители, члены коллегиального исполнительного органа (Общее собрание акционеров), а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Таблица 6.5.1. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения	3 209
	ВСЕГО:	3 209

7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за её эффективностью несёт Руководство Общества.

Политика по управлению рисками, действующая в Обществе, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества.

Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью Общества, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

Финансовые риски:

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Кредитный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

Иные виды рисков:

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.

7.1. Финансовые риски

7.1.1. Рыночный риск

Общество не имеет обязательств в валюте, но привлекает заемные средства в российских рублях.

Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков :

- риск изменения процентной ставки.

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Общества не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Общества между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Общества на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

7.1.2. Кредитный риск

В основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью по авансам, выданным поставщикам, дебиторской задолженностью дольщиков по договорам долевого участия и финансовыми вложениями.

Степень подверженности Общества кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Общество утвердило кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Обществе.

7.1.2.1. Торговая дебиторская задолженность

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в разрезе географических регионов на отчетную дату составила:

Наименование показателя	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Внутренние продажи (в пределах РФ)	290	41

На отчетную дату возникшая по всем основаниям дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В тыс.руб.	На 31 декабря 2024г.	Обесценение на 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.	Обесценение на 31 декабря 2023г.
Непросроченная	1 634 824	0	202 726	0
Просроченная свыше 180 дней	22	22	0	0
ИТОГО:	1 634 846	22	202 726	0

Общество создает резерв под обесценение по задолженности срок погашения которой в соответствии с условиями договора истек и срок просрочки составляет более чем 180 дней.

Обесцененная торговая дебиторская задолженность в составе резерва по сомнительным долгам на отчетную дату отсутствует.

Изменение резерва по сомнительным долгам в течение отчетного года было следующим:

Наименование показателя	Изменение суммы резерва (тыс. руб.)	
	За 2024 год	За 2023 год
Баланс на начало периода	0	10
Увеличение резерва за период	22	24 746
Уменьшение резерва за счет списания долга	0	24 756
Восстановление резерва (погашение долгов)	0	0
Баланс на конец периода	22	0

7.1.2.2. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

Общество контролирует кредитные риски в том числе путем проверки финансовых вложений на обесценение.

Общество не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств по выплате доходов.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов и на отчетную дату составляла:

Наименование финансового актива	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	
	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Акции и доли в уставном капитале	410 059	410 059
Займы и приобретённая дебиторская задолженность	4 461 000	0
ИТОГО:	4 871 059	410 059

7.1.3. Риск ликвидности

Руководство полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства по операционной, инвестиционной деятельности и обслуживанию долга, не испытывая острой потребности в получении заемных средств. Каждый год и квартал Общество готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты:					
в руб.	№10/23/10 от 01.03.2023	2 200 200	0	0	2 200 200
в руб.	№15/23/10 от 21.04.2023	819 000	0	0	819 000
Кредиторская задолженность		568 320	18 510	x	586 830

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков:

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Высокая
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

7.2.1. Правовые риски

7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

• с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой Обществом в Российской Федерации, по мнению Общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней. Общество не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность Общества в следующем налоговом периоде.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности Общества;

- с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На дату окончания отчетного года основная деятельность Общества не подлежит лицензированию. Общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

По оценке руководства вероятность изменения требований законодательства по лицензированию данных видов деятельности не окажет влияния на деятельность Общества;

- с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество:

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью акционерного общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества

- с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:

По состоянию на 31.12.2024 Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

- с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ:

По состоянию на 31.12.2024 Общество не имеет выданных обеспечений по обязательствам третьих лиц.

7.2.2. Страновые и региональные риски

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество.

Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт). Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и региону ее деятельности оценивается как незначительное.

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью, не является удаленным и труднодоступным.

7.2.3. Репутационные риски

Репутационные риски связаны с возможностью потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества (риск потери потребителей основной продукции Общества, на оборот с которыми приходится менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным).

Репутационный риск наступает вследствие негативного представления о финансовом положении Общества.

Общество входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий. Длительная и успешная история Группы ЛСР позволяет сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.

8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

9. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращение каких-либо видов деятельности не осуществлялось, решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности не принимались. Решения о ликвидации и реорганизации не принимались.

10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2024г.

11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В отчетном году не выявлено существенных ошибок.

12. Изменение оценочных значений

В отчетном году произошли следующие изменения оценочных значений, влияющие на бухгалтерскую отчетность отчетного периода:

Уменьшение резерва под обесценение товарно-материальных ценностей составило 4 131 тыс. руб.

Увеличение резерва по сомнительным долгам составило 22 тыс. руб.

13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году у Общества действовал договор доверительного управления №СКВ/1 от 20.12.2016г. с ООО "Стиль" (доверительный управляющий), объектом доверительного управления являются пай в гаражно-строительных кооперативах.

Генеральный директор



(подпись)

Михальченко О.В.

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ направления

"Строительство" ДУиО

по доверенности №01-02-03 от 23.01.2024г.

(подпись)

Ладыгина Н.В.

(расшифровка подписи)

Главный специалист отдела БиНУ направления
"Строительство" ДУиО

(подпись)

Леонтьева Ю.А.

(расшифровка подписи)

24 марта 2025 г.

Прошито и

пронумеровано

29/06/2025 г. 25.04.2025 г.

(дата и подпись)

