

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Единственному акционеру**

**Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**

**Наблюдательному совету Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ОГРН 1117847632682), 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 изменении капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными тре-

бованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### ***Отражение нематериальных активов в бухгалтерской отчетности в соответствии с ФСБУ14/2022 «Нематериальные активы»***

По состоянию на 31 декабря 2024 года в бухгалтерском балансе Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» отражена стоимость нематериальных активов, которая составила 962 тыс. руб. (с учетом начисленной амортизации в размере 269 тыс. руб.). Информация о нематериальных активах раскрыта в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 1 «Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР), письменных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (разделы № 5; 6.2)

С 01.01.2024 года Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» ведет учет нематериальных активов в соответствии с ФСБУ14/2022 «Нематериальные активы». Переход на новые правила учета нематериальных активов и неправильная их интерпретация могут сопровождаться риском допущения ошибок и искажений, поэтому мы считаем данный вопрос ключевой областью аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: анализ выбранных и применяемых положений учетной политики в отношении нематериальных активов в соответствии с ФСБУ14/2022 «Нематериальные активы»; изучение состава и структуры нематериальных активов; оценку правильности отражения в учете операций с нематериальными активами; оценку отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ14/2022 «Нематериальные активы»; анализ составления переходных корректировок, в том числе в отношении отложенного налога на прибыль. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении перехода на новые правила учета нематериальных активов в соответствии с ФСБУ14/2022 «Нематериальные активы».

#### ***Дебиторская задолженность.***

### *Формирование резерва по сомнительным долгам.*

По состоянию на 31 декабря 2024 года в бухгалтерском балансе Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» отражена дебиторская задолженность в размере 19 938 940 тыс. руб. с учетом сформированного резерва по сомнительным долгам в размере 822 639 тыс. руб.

Информация о дебиторской задолженности и резерва по сомнительным долгам раскрыта в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность», письменных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (разделы № 4, п.4.11; 6.10).

На оценку информации, используемую аудируемым лицом для прогноза способности дебиторов погашать задолженность, а также на порядок формирования величины резерва по сомнительным долгам возможно влияние субъективных факторов, поэтому мы считаем данный вопрос ключевой областью аудита.

В целях получения достаточной уверенности в отношении правильности формирования резерва по сомнительным долгам, мы проанализировали учетную политику аудируемого лица. Мы провели аудиторские процедуры в отношении информации, использованной аудируемым лицом для определения обесценения дебиторской задолженности, структуры дебиторской задолженности по срокам возникновения и погашения, провели тестирование корректности сумм начисленного резерва на основании оценок руководства. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о степени использования оценочных суждений при расчете резерва по сомнительным долгам.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункты 3,11 Раздела 9 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указано, что в соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона от 02.07.2010 № 151-ФЗ, абзацем вторым пункта 8 Указания Банка России от 19.11.202 № 5627-У 12 марта 2025 года Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» было внесено в государственный реестр микрофинансовых организаций, что влечет за собой применение нового плана счетов и новых отраслевых стандартов. По мнению руководства Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» данный факт не окажет существенное влияние на финансовое положение Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Мы не модифицируем наше мнение в связи с этим обстоятельством.

## **Ответственность руководства и членов наблюдательного совета 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 Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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.

Члены наблюдательного совета 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 не-

обнаружения 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 Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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 Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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 членами наблюдательного совета Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов наблюдательного совета аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда

публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Лицо, уполномоченное директором ООО АК «Бизнес-Актив»,  
действующее на основании доверенности от 18.12.2023 г.  
Бахтин Валерий Леонидович  
ОРНЗ 22006023120



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
Бахтин Валерий Леонидович  
ОРНЗ 22006023120

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Бизнес-Актив»,  
ОГРН 1026300967340,  
443110, город Самара, улица Мичурина, здание 21, помещение Н5, офис 301,  
ОРНЗ 11906111204

31 марта 2025 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2024</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация <b>Акционерное общество микрокредитная компания "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</b>	по ОКПО	<b>30718930</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7838469428</b>		
Вид экономической деятельности <b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>13</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>190031, Санкт-Петербург г, Гривцова пер, дом № 20, литера В</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО АК "БИЗНЕС-АКТИВ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>6315531373</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026300967340</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
1.1	Нематериальные активы	1110	962	379	484
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.0	Основные средства	1150	206 335	243 574	206 319
2.1	в том числе: Основные средства в организации	11501	33 285	37 229	203 879
2.3	Право пользования арендованным имуществом	11503	432	27 021	2 440
2.4	Здания	11504	150 608	157 314	-
2.5	Земельные участки	11505	22 010	22 010	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	403 381	491 387	582 062
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	116 127	129 399	113 394
	Облигации	11702	76 067	61 429	160 046
	Долговые ценные бумаги	11703	211 187	300 559	308 622
	Отложенные налоговые активы	1180	401 768	319 194	303 302
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	695
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	695
	Итого по разделу I	1100	1 012 446	1 054 534	1 092 863
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
4.1	Запасы	1210	5 494 341	7 178 550	6 955 503
	в том числе:				
	Материалы	12101	9 301	42 211	165 821
	Товары отгруженные	12102	74 360	74 344	175 392
	Товары	12103	13 331	13 331	19 003
	Готовая продукция	12104	1 398 846	1 351 396	2 095 696
	Основное производство	12105	3 998 503	5 697 268	4 499 591
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	19 938 940	16 065 809	12 392 565

	в том числе:				
	Долгосрочная (срок исполнения на отчетную дату превышает 12 месяцев), в том числе:	12301	17 390 299	13 835 587	10 394 635
	Расчеты с покупателями и заказчиками		8 795 695	5 600 790	3 380 825
	Расчеты с участниками жилищных программ		8 594 604	8 234 797	7 013 810
	Краткосрочная (срок исполнения на отчетную дату не превышает 12 месяцев), в том числе:	12302	2 548 641	2 230 222	1 997 930
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		351 516	205 718	124 007
	Расчеты с покупателями и заказчиками		779 197	600 452	507 200
	Расчеты с участниками жилищных программ		1 350 612	1 376 941	1 315 383
	Расчеты с заемщиками		2 611	3 319	4 593
	Расчеты по налогам и сборам		2 844	1 143	4 300
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		61 837	42 649	42 377
	Прочее		24	-	67
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 060 276	1 465 262	724 673
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	276	1 262	673
	Депозитные счета	12402	2 060 000	1 464 000	724 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	377 671	2 274 859	3 823 768
	в том числе:				
	Касса	12501	-	-	4
	Расчетные счета	12502	377 671	2 274 859	3 823 764
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	633
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	-	633
	Итого по разделу II	1200	27 871 228	26 984 480	23 897 142
	<b>БАЛАНС</b>	1600	28 883 674	28 039 014	24 990 005

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	24 549 560	24 549 560	21 720 550
	в том числе:				
	Уставный капитал	12301	24 549 560	24 549 560	19 641 550
	Увеличение уставного капитала	12302	-	-	2 079 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	1 056 500
	Резервный капитал	1360	404 368	380 673	357 696
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 602 208	1 962 601	1 755 487
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль	13701	2 602 208	1 975 617	1 755 487
	Непокрытый убыток присоединенной организации	13702	-	(13 016)	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>28 612 636</b>	<b>27 949 334</b>	<b>24 890 234</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	22 590	22 084	355
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	282	16 113	15 038
	в том числе:				
	Расчеты с участниками жилищных программ	14501	-	-	15 038
	Арендные обязательства	14502	282	16 113	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>22 872</b>	<b>38 197</b>	<b>15 394</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	182 831	18 796	53 272
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 736	3 104	3 582
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	153 633	1 151	11 657
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6 895	212	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	9 671	7 727	-
	Расчеты с сотрудниками по подотчетным суммам и прочим операциям	15206	10	2 837	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	6 593	3 472	-
	Расчеты с подрядчиками по обеспечениям полученным	15208	293	293	38 031
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	65 186	22 171	28 722
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов	15401	65 186	22 171	28 722
	Прочие обязательства	1550	149	10 516	2 384
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	149	10 516	2 384
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>248 166</b>	<b>51 483</b>	<b>84 377</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>28 883 674</b>	<b>28 039 014</b>	<b>24 990 005</b>

Руководитель

Зубарев Денис Юрьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2024</b>
Организация	<b>Акционерное общество микрокредитная компания "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</b>	ИНН	<b>30718930</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7838469428</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Российской Федерации</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>13</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	<b>Выручка</b>	2110	4 599 462	3 436 133
	в том числе:			
	реализация квартир участникам жилищных программ	21101	4 542 742	3 267 749
	реализация товаров, работ, услуг	21102	16 221	31 485
	проценты по закладным	21103	40 218	44 079
	купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием	21104	-	26 294
	прочее	21105	281	66 526
6	<b>Себестоимость продаж</b>	2120	(3 420 127)	(2 674 701)
	в том числе:			
	реализация квартир участникам жилищных программ	21201	(3 395 784)	(2 580 176)
	реализация товаров, работ, услуг	21202	(6 037)	(12 774)
	проценты по закладным	21203	(18 191)	(9 870)
	купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием	21204	-	(5 893)
	прочее	21205	(115)	(65 988)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	2100	1 179 335	761 432
6	<b>Коммерческие расходы</b>	2210	(77 218)	(33 696)
6	<b>Управленческие расходы</b>	2220	(208 166)	(196 370)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	893 951	531 366
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	297 187	91 673
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	50 592	94 473
	в том числе:			
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23401	3 493	3 472
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества	23402	295	2 285
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущественных прав	23403	3 661	2 281
	Доходы, связанные с переоценкой финансовых вложений (облигаций)	23404	16 897	42 685
	Штрафы, пени и неустойки к получению	23405	1 975	3 211
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23406	10 559	928
	Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23407	-	3 064
	Восстановление резерва сомнительных долгов	23408	1 365	28 623
	Прочее	23409	12 347	7 924
	<b>Прочие расходы</b>	2350	(209 910)	(125 073)
	в том числе:			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	-	(1 102)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	23502	(1 975)	(2 281)

	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23503	(2 257)	(75 315)
	Процентный расход по обязательствам по аренде	23504	(2 551)	(370)
	Налоги и сборы	23505	(34 100)	(12 875)
	Штрафы, пени и неустойки к уплате	23506	(1 116)	(187)
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23507	(2 244)	(1 616)
	Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23508	-	(3 166)
	Прочее	23509	(23 333)	(12 125)
	Выплаты социального характера (материальная помощь СВО сотрудникам и пр.)	23510	(142 334)	(16 036)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 031 820	592 439
6.19	Налог на прибыль	2410	(207 407)	(118 546)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(213 641)	(111 813)
	отложенный налог на прибыль	2412	6 234	(6 733)
	Прочее	2460	75 836	-
	в том числе:			
	Пересчет ОНА и ОНО по ставке 25%		75 836	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	900 249	473 893

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	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	900 249	473 893
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)



25 марта 2025 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды	
0710004	
31	12 2024
30718930	
7838469428	
68.10.11	
12267	13
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество микрокредитная компания "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"

по ОКПО

Организация

ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика

по

Вид экономической деятельности

ОКВЭД 2

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ОКФС

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Непубличные акционерные общества

по ОКЕИ

/ Российской Федерации

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	21 720 550	-	1 056 500	357 696	1 755 487	24 890 233
За 2023 г.	3210	2 829 010	-	-	-	473 893	3 302 903
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	473 893	473 893
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	2 829 000	-	-	X	X	2 829 000
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3216	10	-	-	-	-	10
в том числе:	3220	-	-	-	-	(243 802)	(243 802)
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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(13 016)	(13 016)
дивиденды	3227	X	X	X	X	(229 767)	(229 767)
корректировка в связи с изменением учетной политики	3228	-	-	-	-	(1 019)	(1 019)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	22 977	(22 977)	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	24 549 560	-	1 056 500	380 673	1 962 601	27 949 334
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	900 249	900 249
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	900 249	900 249
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
3316	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(236 947)	(236 947)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
3322	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества							
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(236 947)	(236 947)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	23 695	(23 695)	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	24 549 560	-	1 056 500	404 368	2 602 208	28 612 636

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2023 г.			На 31 декабря 2023 г.
		На 31 декабря 2022 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	24 890 233	473 893	2 586 227	27 950 353
изменением учетной политики	3410	-	(1 019)	-	(1 019)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	24 890 233	472 874	2 586 227	27 949 334
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 755 487	473 893	(265 760)	1 963 620
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(1 019)	-	(1 019)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 755 487	472 874	(265 760)	1 962 601
по другим статьям капитала					
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	28 612 636	27 949 334	24 890 234

Руководитель Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)



25 марта 2025 г.

## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2024</b>
		ИНН	<b>30718930</b>		
		по ОКВЭД 2	<b>7838469428</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.10.11</b>		
		по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>13</b>	
			<b>384</b>		

Организация Акционерное общество микрокредитная компания "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 166 155	2 900 730
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 661	18 601
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от реализации квартир участникам программ	4114	1 162 532	951 314
проценты по закладным	4115	30 682	34 225
основной долг по закладным	4116	86 838	94 052
от реализации квартир городу, залоговых квартир	4117	-	2
поступление процентов по депозитам и займам	4118	293 728	85 429
купонный доход		-	26 294
возврат беспроцентных целевых жилищных займов		1 557 344	1 601 851
погашение облигаций ИА		-	65 988
прочие поступления	4119	17 370	22 974
Платежи - всего	4120	(4 239 182)	(6 286 281)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(49 567)	(73 168)
в связи с оплатой труда работников	4122	(319 627)	(247 596)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(77 074)	(107 139)
расчеты по налогам и сборам	4125	(107 982)	(41 298)
приобретение закладных	4126	-	(88 417)
расходы по капитальному ремонту	4127	(1 764 388)	(2 814 798)
выдача беспроцентных целевых жилищных займов	4128	(1 902 295)	(2 889 557)
прочие платежи	4129	(18 249)	(24 308)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 073 027)	(3 385 551)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	22 132	41 996
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	12 784	32 012
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 348	9 984
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(597 502)	(790 504)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(872)	(285)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(596 630)	(50 219)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(740 000)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(575 370)	(748 508)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	2 829 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 829 000
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	(248 791)	(243 850)
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	4322	(237 470)	(230 209)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
арендные платежи	4324	(11 321)	(13 641)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(248 791)	2 585 150
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 897 188)	(1 548 909)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 274 859	3 823 768
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	377 671	2 274 859
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Зубарев Денис Юрьевич**

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	ФСБУ 14/2022		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			за 2023г.	за 2024г.	(187)	(195)		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	574	(195)	657	-	-	(74)	-	-	-	1 231	(269)	
	5110	за 2023г.	670	(187)	-	-	-	(75)	-	-	67	574	(195)	
в том числе: Произведения науки, литературы и искусства	5101	за 2024г.	90	(21)	-	-	-	(18)	-	-	-	90	(39)	
	5111	за 2023г.	90	(3)	-	-	-	(18)	-	-	-	90	(21)	
Базы данных	5102	за 2024г.	484	(174)	92	-	-	(50)	-	-	-	576	(224)	
	5112	за 2023г.	580	(184)	-	-	-	(57)	-	-	67	484	(174)	
Лицензии и разрешения	5103	за 2024г.	-	-	565	-	-	(6)	-	-	-	565	(6)	
	5113	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		за 2024г.	за 2023г.	за 2024г.	за 2022г.
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

## 1.3. 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	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	657	-	(657)	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	92	-	(92)	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Базы данных	5182	за 2024г.	-	565	-	(565)	-
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения							

## 2. Основные средства 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	283 135	(39 561)	15	(30 653)	14 822	(21 612)	-	-	252 497	(46 351)
	5210	за 2023г.	236 385	(30 066)	61 423	(14 674)	13 391	(22 886)	-	-	283 135	(39 561)
в том числе:												
Земельные участки	5201	за 2024г.	22 010	-	-	-	-	-	-	-	22 010	-
	5211	за 2023г.	-	-	22 010	-	-	-	-	-	22 010	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	9 888	(9 561)	-	(126)	627	(68)	-	-	9 762	(9 001)
	5212	за 2023г.	10 181	(8 903)	190	(483)	483	(1 141)	-	-	9 888	(9 561)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2024г.	4 123	(3 660)	102	(43)	402	(161)	-	-	4 182	(3 420)
	5213	за 2023г.	3 979	(3 479)	144	-	-	(181)	-	-	4 123	(3 660)
Офисное оборудование	5204	за 2024г.	35 788	(7 060)	66	(70)	377	(3 840)	-	-	35 784	(10 523)
	5214	за 2023г.	35 800	(3 007)	52	(64)	64	(4 116)	-	-	35 788	(7 060)
Другие виды основных средств	5205	за 2024г.	4 497	(757)	-	-	12	(431)	-	-	4 497	(1 176)
	5215	за 2023г.	6 421	(723)	-	(1 924)	641	(674)	-	-	4 497	(757)
Здания	5206	за 2024г.	168 955	(11 641)	-	(518)	518	(6 705)	-	-	168 437	(17 828)
	5216	за 2023г.	167 590	(4 190)	1 365	-	-	(7 451)	-	-	168 955	(11 641)
Сооружения	5207	за 2024г.	8 949	(5 192)	-	(2 205)	2 205	(980)	-	-	6 744	(3 967)
	5217	за 2023г.	-	-	8 949	-	-	(5 192)	-	-	8 949	(5 192)
Транспортные средства	5208	за 2024г.	212	-	-	-	-	-	-	-	212	-
	5218	за 2023г.	212	-	-	-	-	-	-	-	212	-
Право пользования арендованным имуществом	5209	за 2024г.	28 713	(1 692)	(153)	(27 691)	10 682	(9 427)	-	-	869	(436)
	5219	за 2023г.	12 203	(9 763)	28 713	(12 203)	12 203	(4 132)	-	-	28 713	(1 692)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	357	-	(168)	189
	5250	за 2023г.	-	25 623	-	(25 623)	-
в том числе:	5241	за 2024г.	-	357	-	(168)	189
	5251	за 2023г.	-	228	-	(338)	-
Аренда нежилых помещений, пер Гривцова, д.20 (2023)	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	25 285	-	(25 285)	-

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	130	-	130
в том числе:					
офисное оборудование	5261	-	130	-	130
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	1 455	-	-	-
в том числе:					
сооружения	5271	1 455	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	86 037	235	235
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	22 010	22 010	-
	5288	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			выбыло (погашено)			Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	491 387	-	630	(103 274)	-	14 638	403 381	-	-	-	
	5311	за 2023г.	582 062	-	135 554	(193 599)	-	(32 630)	491 387	-	-	-	
в том числе:													
Предоставленные займы	5302	за 2024г.	129 399	-	630	(13 902)	-	-	116 127	-	-	-	
	5312	за 2023г.	113 394	-	47 137	(31 131)	-	-	129 399	-	-	-	
Облигации	5303	за 2024г.	61 429	-	-	-	-	14 638	76 067	-	-	-	
	5313	за 2023г.	94 058	-	-	-	-	(32 630)	61 429	-	-	-	
Долговые ценные бумаги	5304	за 2024г.	300 559	-	-	(89 372)	-	-	211 187	-	-	-	
	5314	за 2023г.	308 622	-	88 417	(96 480)	-	-	300 559	-	-	-	
Облигации с ипотечным покрытием		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2023г.	65 988	-	-	(65 988)	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	1 465 262	-	27 903 700	(273 078 686)	-	-	2 060 276	-	-	-	
	5315	за 2023г.	724 673	-	27 157 942	(26 417 353)	-	-	1 465 262	-	-	-	
в том числе:													
Предоставленные займы	5306	за 2024г.	1 262	-	-	(986)	-	-	276	-	-	-	
	5316	за 2023г.	673	-	2 842	(2 253)	-	-	1 262	-	-	-	
Депозитные счета	5307	за 2024г.	1 464 000	-	27 903 700	(27 307 700)	-	-	2 060 000	-	-	-	
	5317	за 2023г.	724 000	-	27 155 100	(26 415 100)	-	-	1 464 000	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	1 956 649	-	27 904 330	(273 181 960)	-	14 638	2 463 657	-	-	-	
	5310	за 2023г.	1 306 735	-	27 293 496	(26 610 952)	-	(32 630)	1 956 649	-	-	-	

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	7 178 550	-	7 178 550	8 605 170	(10 289 379)	-	X	5 494 341	-	5 494 341	
	5420	за 2023г.	6 955 503	-	6 955 503	7 136 814	(6 913 767)	-	X	7 178 550	-	7 178 550	
в том числе:	5401	за 2024г.	42 211	-	42 211	7 109	(40 019)	-	518	9 301	-	9 301	
	5421	за 2023г.	165 821	-	165 821	4 935	(128 545)	-	343	42 211	-	42 211	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2024г.	1 351 396	-	1 351 396	3 393 520	(3 346 070)	-	-	1 398 846	-	1 398 846	
	5422	за 2023г.	2 095 696	-	2 095 696	1 686 250	(2 430 550)	-	-	1 351 396	-	1 351 396	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	13 331	-	13 331	-	-	-	-	13 331	-	13 331	
	5423	за 2023г.	19 003	-	19 003	3 064	(8 736)	-	-	13 331	-	13 331	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	74 344	-	74 344	3 346 070	(3 346 054)	-	-	74 360	-	74 360	
	5424	за 2023г.	175 392	-	175 392	2 430 550	(2 531 598)	-	-	74 344	-	74 344	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	5 697 268	-	5 697 268	1 768 963	(3 467 728)	-	-	3 998 503	-	3 998 503	
	5425	за 2023г.	4 499 591	-	4 499 591	2 952 307	(1 754 630)	-	-	5 697 268	-	5 697 268	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	89 509	(89 509)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	59 708	(59 708)	-	-	-	-	-	
	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	13 835 587	-	6 445 037	-	-	-	-	-	-	(2 890 325)	-	-	-	17 390 299	-
	5521	за 2023г.	10 394 635	-	6 143 159	-	-	-	-	-	-	(2 702 207)	-	-	-	13 835 587	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	5 600 790	-	4 542 742	-	-	-	-	-	(1 347 837)	-	-	-	8 795 695	-
Авансы выданные	5522	за 2023г.	3 380 825	-	3 253 593	-	-	-	-	-	-	(1 033 629)	-	-	-	5 600 790	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками жилищных программ	5505	за 2024г.	8 234 797	-	1 902 295	-	-	-	-	-	-	(1 542 488)	X	X	8 594 604	-	
	5525	за 2023г.	7 013 810	-	2 889 566	-	-	-	-	-	-	(1 668 579)	X	X	8 234 797	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	3 054 226	(824 004)	2 972 467	297 998	(5 843 545)	(191)	1 365	2 890 325	-	2 702 207	(70)	2 979	3 371 280	(822 639)	
	5530	за 2023г.	2 849 376	(851 446)	7 080 928	103 209	(9 683 768)	(634)	27 441	2 702 207	-	2 702 207	(70)	2 979	3 054 226	(824 004)	
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	600 452	-	18 584	97	(1 187 677)	(96)	-	-	1 347 837	-	-	779 197	-	
Авансы выданные	5531	за 2023г.	507 200	-	220 481	380	(1 161 236)	-	-	-	-	1 033 628	-	-	600 452	-	
	5512	за 2024г.	205 718	-	642 439	-	(496 641)	-	-	-	-	-	-	-	351 516	-	
Прочая	5532	за 2023г.	124 007	-	272 988	-	(191 257)	-	-	-	-	-	-	-	205 718	-	
	5513	за 2024г.	871 115	(824 004)	2 311 444	297 190	(2 589 794)	-	1 365	-	-	-	-	-	889 955	(822 639)	
Расчеты с участниками жилищных программ	5533	за 2023г.	902 786	(851 446)	6 587 479	102 056	(6 723 481)	(634)	27 441	-	-	1 542 488	(70)	2 979	871 115	(824 004)	
	5514	за 2024г.	1 376 941	-	-	711	(1 569 433)	(95)	-	-	-	1 542 488	X	X	1 350 612	-	
Итого	5534	за 2023г.	1 315 383	-	-	773	(1 607 794)	-	-	-	-	1 668 579	X	X	1 376 941	-	
	5500	за 2024г.	16 889 813	(824 004)	9 417 504	297 998	(5 843 545)	(191)	1 365	2 890 325	-	2 702 207	(70)	2 979	20 761 579	(822 639)	
	5520	за 2023г.	13 244 011	(851 446)	13 224 087	103 209	(9 683 768)	(634)	27 441	-	-	1 668 579	(70)	2 979	16 889 813	(824 004)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		
	Код	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	840 260	17 620	830 020	6 016	868 501	17 055
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	840 260	17 620	830 020	6 016	868 501	17 055
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2023г.	15 038	-	(15 038)	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками жилищных программ	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	15 038	-	(15 038)	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	18 796	2 689 293	(2 525 261)	-	-	-	-	-	182 831
	5580	за 2023г.	53 272	6 918 729	(6 950 707)	411	-	70	(2 979)	-	18 796
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	3 104	1 663 675	(1 661 043)	-	-	-	-	-	5 736
	5581	за 2023г.	3 582	2 871 616	(2 872 094)	-	-	-	-	-	3 104
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	18 331	(18 331)	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	1 363	801 853	(642 688)	-	-	-	-	-	160 528
	5583	за 2023г.	11 657	689 491	(700 196)	411	-	-	-	-	1 363
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	14 329	223 768	(221 530)	-	-	-	-	-	16 567
	5586	за 2023г.	38 033	3 339 290	(3 360 086)	-	-	70	(2 979)	-	14 329
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	18 796	2 689 293	(2 525 261)	-	-	X	-	-	182 831
	5570	за 2023г.	68 310	6 918 729	(6 965 745)	411	-	X	70	(2 979)	18 796

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	3 346 007	2 544 823
Расходы на оплату труда	5620	212 804	190 590
Отчисления на социальные нужды	5630	65 297	58 538
Амортизация	5640	21 686	17 403
Прочие затраты	5650	59 717	93 413
Итого по элементам	5660	3 705 511	2 904 767
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 705 511	2 904 767

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	22 171	87 238	(35 511)	(8 712)	65 186
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	21 127	30 098	(17 107)	(8 606)	25 512
Резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений	5702	1 044	57 140	(18 404)	(106)	39 674

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	41 157 198	36 615 367	30 961 527
в том числе:				
Залоговое имущество	5801	40 965 048	36 360 360	29 115 646
Банковские гарантии	5802	191 857	254 714	1 807 850
Денежное обеспечение	5803	293	293	38 031
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

## 9. ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерного общества микрокредитная компания  
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»  
за 2024 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за 2024 год подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 1. Общие сведения

Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» создано путем реорганизации в форме слияния открытого акционерного общества «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» и открытого акционерного общества «Городской центр-доступное жилье», а также присоединения к нему акционерного общества «Парголово».

Полное наименование: Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Сокращенное наименование: АО МКК «СПб ЦДЖ».

Акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО МКК «СПб ЦДЖ», Общество), идентификационный номер налогового учета (ИНН) 7838469428, КПП 783801001, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117847632682 от 22.12.2011, включено в государственный реестр микрофинансовых организаций 12.03.2025 № 2503140010137.

Адрес Общества:

190031, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 20, литера В.

Общество имеет следующие структурные подразделения:

Обособленное подразделение располагается с 01.04.2022 по адресу:

190013, Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д.2/68, лит. А.

Обособленное подразделение располагается с 01.04.2024 по адресу:

194363, Санкт-Петербург, пос. Парголово, Кооперативная ул., д.5, к.2, стр.1.

Основными видами деятельности АО МКК «СПб ЦДЖ» в 2024 году являются:

- Формирование жилищного фонда на балансе АО МКК «СПб ЦДЖ»: проведение капитального ремонта квартир и общедомового имущества в многоквартирных жилых домах, включенных в инвестиционный портфель АО МКК «СПб ЦДЖ», и осуществление нового строительства многоквартирных жилых домов с целью дальнейшего распределения квартир в этих домах среди отдельных категорий граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, включая формирование земельных участков для последующего осуществления нового строительства;

- Предоставление отдельным категориям граждан Санкт-Петербурга, нуждающимся в улучшении жилищных условий, беспроцентной рассрочки оплаты приобретаемого жилого помещения из сформированного АО МКК «СПб ЦДЖ» жилищного фонда, а также в отдельных случаях ипотечных займов с процентной ставкой в соответствии с условиями Программы «Доступное жилье» с последующим профессиональным обслуживанием (сервисом) данных долговых обязательств;

- Предоставление отдельным категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий, целевых жилищных займов для приобретения ими жилья на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области у любых физических и юридических лиц, с последующим профессиональным обслуживанием (сервисом) данных долговых обязательств;

- Предоставление отдельным категориям граждан Санкт-Петербурга в режиме единого окна риэлтерских услуг: услуги по подбору недвижимости на первичном и вторичном рынке, организация сделки по освоению социальной выплаты, сопровождения

(регистрации) сделки по приобретению объекта недвижимости, включающая в себя услуги по оформлению усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) для участников сделки и направление в Росреестр пакета документов в электронном виде на государственную регистрацию через автоматизированную систему в сети Интернет, реализации механизма ипотечного кредитования по программам АО «ДОМ.РФ».

Общество 02.08.2024 получило лицензию на управление многоквартирными домами (№ Л045-01119-78/01332337), при этом данный вид деятельности не осуществляется. Остальная деятельность АО МКК «СПб ЦДЖ» не подлежит лицензированию.

Среднегодовая численность работающих в АО МКК «СПб ЦДЖ» составила:

**Таблица 1.1**

на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года	на 31 декабря 2022 года
158	154	161

Дочерних и зависимых предприятий АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не является участником договора о совместной деятельности.

В деятельности АО МКК «СПб ЦДЖ» сегменты не выделяются.

Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.

Органы управления АО МКК «СПб ЦДЖ»:

- общее собрание акционеров;
- наблюдательный совет;
- единоличный исполнительный орган-генеральный директор.

Общее собрание акционеров является Высшим органом управления.

Общее руководство деятельностью АО МКК «СПб ЦДЖ» осуществляет Наблюдательный Совет в составе:

**Таблица 1.2**

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Зотов Олег Юрьевич	- занимал должность председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	17.07.2024
Миронова Тамара Григорьевна	- занимал должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	17.07.2024
Козельский Владислав Вилоргович	- занимал должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.07.2023	17.07.2024
Заставный Богдан Георгиевич	- занимал должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.07.2023	17.07.2024
Кох Никита Вячеславович	- занимал должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	28.07.2023	17.07.2024
Бабаева Вероника Вячеславовна	- занимал должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	28.07.2023	17.07.2024
Ряполова Наталья Николаевна	- занимал должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	28.07.2023	17.07.2024

<b>Избран новый состав Наблюдательного совета – 18.07.2024</b>			
Удод Денис Геннадьевич	- занимает должность председателя Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Клевцов Дмитрий Владимирович	- занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	-занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	18.07.2024	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	18.07.2024	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга.	18.07.2024	по настоящее время
Крамар Елена Юрьевна	- занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	18.07.2024	по настоящее время
Кох Никита Вячеславович	- занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	18.07.2024	по настоящее время

Руководство текущей деятельностью АО МКК «СПб ЦДЖ» осуществлял единоличный исполнительный орган - генеральный директор Зубарев Денис Юрьевич на основании протокола заседания Наблюдательного совета Общества от 17.11.2022 № 78 на срок с 22.12.2022 по 21.12.2025.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией в составе:

**Таблица 1.3**

<b>Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)</b>	<b>Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)</b>	<b>Дата избрания членом ревизионной комиссии</b>	<b>Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии</b>
Кузнецова Елена Алексеевна	- занимал должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	03.07.2023	17.07.2024
Тимофеев Антон Борисович	- занимал должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	03.07.2023	17.07.2024
Рыжакова Ольга Викторовна	- занимал должность главного специалиста отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	03.07.2023	17.07.2024

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии
<b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 18.07.2024</b>			
Тимофеев Антон Борисович	- занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий.	18.07.2024	по настоящее время
Маркелова Елена Вячеславовна	- занимает должность начальника отдела учета и отчетности - главного бухгалтера Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	- главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	18.07.2024	по настоящее время

Структура акционерного капитала, основные акционеры:

Единственный акционер – субъект РФ – город федерального значения Санкт-Петербург.

Уставный капитал Общества – 24 549 560 000 (Двадцать четыре миллиарда пятьсот сорок девять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, разделен на 2 454 956 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая. Акции оплачены полностью.

В соответствии с решением Банка России от 13.05.2024 осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска 274 100 (двести семьдесят четыре тысячи сто) штук обыкновенных акций АО МКК «СПб ЦДЖ» номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая на общую сумму 2 741 000 000 (два миллиарда семьсот сорок один миллион) рублей, размещаемых путем закрытой подписки; дополнительному выпуску ценных бумаг присвоен регистрационный номер 1-01-05315-D-014D. По состоянию на дату составления настоящей отчетности размещение дополнительного выпуска вышеуказанных акций не осуществлено.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, у АО МКК «СПб ЦДЖ» отсутствуют.

## 2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета АО МКК «СПб ЦДЖ» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО МКК «СПб ЦДЖ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Отчетным годом является период с 01.01.2024 по 31.12.2024.

Все показатели, приведенные в настоящих Пояснениях, приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы

и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение Обществом вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Общество может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Министерства финансов России от 28.06.2010 № 63н.

В целях применения пункта 9 ПБУ 22/2010 для признания существенности ошибки применяется величина 5 % от валюты баланса (уровень существенности). В случае признания ошибки по доходам и расходам существенной для отражения исправлений применяется счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет генеральный директор АО МКК «СПб ЦДЖ».

Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности осуществляется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся с применением программ 1С: Предприятие 8.3, 1С: Зарплата и управление персоналом.

Руководство АО МКК «СПб ЦДЖ» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в РФ, 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 АО МКК «СПб ЦДЖ» несет ответственность за оценку способности АО МКК «СПб ЦДЖ» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности.

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **3. Изменение учетной политики за отчетный год и на предстоящий год**

В 2024 году корректировки и прочие изменения в учетной политике, оказавшие влияние на финансовые результаты деятельности и относящиеся к предыдущим периодам, производились в связи с применением ФСБУ 14/2022.

В 2025 году планируются следующие изменения в учетной политике:

- с 01.01.2025 в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

изменяются ставки по налогу на прибыль организаций. Налоговая ставка **повысится с 20% до 25 %** и распределится между федеральным и региональными бюджетами по 8% и 17 % соответственно (с 2031 года – по 7 и 18 %);

- проведение инвентаризации активов и обязательств Общества с 01.04.2025 будет осуществляться в соответствии с Приказом Министерства финансов РФ от 13.01.2023 № 4н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»;

- в соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона от 02.07.2010 № 151-ФЗ, абзацем вторым пункта 8 Указания Банка России от 19.11.202 № 5627-У 12 марта 2025 года Общество было внесено в государственный реестр микрофинансовых организаций, что влечет за собой применение нового плана счетов и новых отраслевых стандартов.

#### **4. Основные положения учетной политики**

4.1. Учетная политика АО МКК «СПб ЦДЖ» на 2024 год утверждена приказом генерального директора от 29.12.2023 № 2023-12/30-02.

Учетная политика АО МКК «СПб ЦДЖ» сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 № 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства АО МКК «СПб ЦДЖ» учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности АО МКК «СПб ЦДЖ», которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, которое состоит в том, что факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств.

4.2. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для целей бухгалтерского и налогового учета определяется по методу начисления. Выручка от реализации товаров / годовой продукции (квартир) для целей бухгалтерского учета определяется на дату регистрации перехода права собственности, для целей налогового учета на дату передачи квартиры покупателю.

4.3. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производится ежегодно инвентаризация имущества и финансовых обязательств. Результаты инвентаризации отражаются в годовом бухгалтерском отчете.

4.4. Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020 (приказ Министерства финансов РФ от 17.09.2020 № 204н). В состав основных средств включаются материальные ценности, используемые при осуществлении деятельности или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе ожидаемого срока полезного использования.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

АО МКК «СПб ЦДЖ» проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

4.5. Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2008 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Министерства финансов России от 16.10.2018 № 208н) путем признания права пользования активом (далее – ППА) на счете 01.03 «Арендованное имущество».

Право пользования активом признается на дату предоставления предмета аренды ППА с одновременным признанием обязательства по аренде. Проценты на обязательство по аренде начисляются раз в месяц исходя из ставки дисконтирования, рассчитанной из расчета ставки привлечения АО МКК «СПб ЦДЖ» заемных средств в обслуживаемом банке на срок, равный сроку аренды. Амортизация права пользования активом производится линейным способом. Для определения срока полезного использования права пользования активом используется срок договора аренды. Сумма начисленных процентов за 2023 год составила 370 тыс. руб., за 2024 года составила 2 551 тыс. руб.

4.6. Информация о капитальных вложениях Общества формируется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Министерства финансов РФ от 17.09.2020 № 204н). К капитальным вложениям относятся расходы на приобретение или создание объектов, которые в будущем будут учитываться в составе основных средств, а также расходы на улучшение или восстановление основных средств.

АО МКК «СПб ЦДЖ» проводит проверку капитальных вложений на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря. Признаками обесценения могут быть резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. Убыток от обесценения капвложений признается в составе финансового результата текущего периода.

4.7. Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н на счете 04 «Нематериальные активы», в связи с чем была произведена переклассификация НМА согласно п.12 ФСБУ 14/2022.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 40 000 (Сорок тысяч) руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете 013 «Малоценные НМА». В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете 014 «РИД и средства индивидуализации, не соответствующие НМА».

АО МКК «СПб ЦДЖ» проводит проверку НМА на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря. Организация выбирает для себя следующие признаки обесценения активов, которые она будет отслеживать (п. п. 12, 13, 14 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»):

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых организация ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;
- балансовая стоимость чистых активов организации превышает ее рыночную капитализацию;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;

- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);

- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;

- фактические чистые денежные потоки или прибыль от использования актива значительно хуже, чем запланированные показатели.

При наличии хотя бы одного признака определяется возмещаемая сумма актива (п.п. 8, 9 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»). Если возмещаемая сумма окажется ниже балансовой стоимости, признается убыток от обесценения актива в прочих расходах.

4.8. Учет запасов ведется в соответствии с положениями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 15.11.2019 года № 180н, которое применяется АО МКК «СПб ЦДЖ» перспективно. Учет поступления материалов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материалов», 16 «Отклонение в стоимости материалов».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией исходя из средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов создается с использованием счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» по каждой однородной группе запасов. Критерием для признания обесценения запасов является снижение их рыночной стоимости, за исключением товаров отгруженных. Для товаров, отгруженных до момента признания выручки, применяется оценка по цене продажи.

4.9. Финансовые вложения в ценные бумаги (закладные, удостоверяющие права требования по кредитному договору / договору займа) принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости каждой единицы исходя из суммы фактических затрат на их приобретение.

В случае приобретения ценной бумаги по цене, отличной от номинальной, в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 данная разница ежемесячно относится равными долями на финансовый результат АО МКК «СПб ЦДЖ».

При выбытии стоимость ценной бумаги (закладной) определяется исходя из остатка задолженности по ипотечному кредиту (займу), право требования по которому удостоверяет закладная. Данные отступления от правил ПБУ 19/02 корректировок не влекут.

Финансовые вложения в ценные бумаги (облигации, обращающиеся на рынке ценных бумаг), по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерском по текущей рыночной стоимости исходя из рыночной цены ценной бумаги в торговый день, ближайший к дате оценки, путем ежеквартальной корректировки их оценки в соответствии с требованиями п.20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». При выбытии стоимость ценной бумаги определяется исходя из первоначальной стоимости ценной бумаги с учетом суммы начисленного, но не полученного накопленного купонного дохода. Данные отступления от правил ПБУ 19/02 корректировок не влекут.

Депозитные вклады отражаются в составе финансовых вложений.

4.10. Расходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организаций» и подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

При отражении расходов по обычным видам деятельности производится их группировка по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;

- амортизация;
- прочие затраты.

К управленческим расходам АО МКК «СПб ЦДЖ» относятся расходы, которые напрямую не связаны с производством и реализацией товаров (работ, услуг), осуществляемые в течение отчетного периода.

Сумма общехозяйственных расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

К коммерческим расходам АО МКК «СПб ЦДЖ» относятся расходы на продажу залоговых квартир и квартир, реализуемых участникам целевых программ.

Сумма коммерческих расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

Расходы на финансирование текущего, среднего и капитального ремонта основных производственных фондов включаются в себестоимость продукции в сумме фактических затрат по мере производства ремонтных работ.

4.11. АО МКК «СПб ЦДЖ» создает резерв сомнительных долгов покупателей в случае отсутствия обеспечения и при задолженности более 180 дней. Резерв сомнительных долгов прочих дебиторов создается по любой дебиторской задолженности, признаваемой АО МКК «СПб ЦДЖ» сомнительной, по которой отсутствует обеспечение в случае высокой степени вероятности того, что задолженность не будет погашена в установленный срок.

АО МКК «СПб ЦДЖ» создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в бухгалтерском учете. Резерв рассчитывается на конец каждого квартала путем умножения неиспользованных дней отпусков каждого сотрудника (по данным отдела управления персоналом) на средний дневной заработок за год с учетом начисленных страховых взносов. Сальдо рассчитывается путем корректировки остатка резерва на последние число квартала и суммой вновь созданного резерва.

АО МКК «СПб ЦДЖ» создает резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт (строительство) жилых помещений. Резерв, включает в себя затраты, которые АО МКК «СПб ЦДЖ» понесет на этом объекте в будущем с большой долей вероятности и которые на данный момент времени еще не осуществлены (затраты на благоустройство территории в случае, если объект сдается в зимний период и прочее). В случае экономии (перерасхода) зарезервированных средств, соответствующие доходы (расходы) отражаются в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы» после получения соответствующей информации от соответствующего структурного подразделения, но не ранее, чем выбытие с баланса АО МКК «СПб ЦДЖ» последнего объекта капитального ремонта (квартиры) по договору купли-продажи.

4.12. Доходы АО МКК «СПб ЦДЖ» отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организаций». Выручка от реализации услуг подлежит отражению в учете на основании выставленных счетов.

Доходы Общества по обычным видам деятельности подразделяются по следующим элементам:

- выручка от реализации квартир участникам жилищных программ;
- выручка от реализации товаров, работ, услуг (услуги по сопровождению долговых обязательств и пр.);
- выручка, связанная с получением дохода в виде процентов по закладным, находящимся в собственности АО МКК «СПб ЦДЖ»;
- выручка, связанная с реализацией заложенного имущества;
- прочая выручка.

Доходы от операций с основными средствами, ценными бумагами (за исключением закладных), нематериальными активами и материально-производственными запасами (за исключением готовой продукции, товаров в части квартир) относятся к прочим доходам.

4.13. Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве расхода по полученным займам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих расходов.

Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве дохода по выданным заемным средствам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих доходов.

4.14. Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров включаются в состав прочих доходов (расходов) в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником.

4.15. Распределение прибыли АО МКК «СПб ЦДЖ» осуществляется в соответствии с решениями единственного акционера на основании протокола Общего собрания участников (выписки из протокола).

4.16. Критерием для определения уровня существенности при подготовке бухгалтерской отчетности является размер выявленной ошибки. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу группы соответствующих статей за отчетный период составляет более 5 %.

Обществом в учетной политике раскрыты все принятые способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых, заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств.

## **5. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам**

Корректировки и прочие изменения в учетной политике, оказавшие влияние на финансовые результаты деятельности и относящиеся к предыдущим периодам, производились в связи с применением ФСБУ 14/2022.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020 не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом организация проводит соответствующие корректировки, предусмотренные данными переходными положениями, а также единовременную корректировку балансовой стоимости НМА и капитальных вложений в НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период). При проведении указанной единовременной корректировки НМА также пересчитываются их первоначальная стоимость, накопленная амортизация и накопленное обесценение.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не возникало, все корректировки связаны с изменением учетной политики.

Корректировка показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2023 приведена в таблице ниже:

Таблица 5.1. (тыс.руб.)

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки	Объяснения
стр. 1110	408	(29)	379	ФСБУ 14/2022: перевод из НМА на забалансовый счет
стр. 1180	318 945	248	319 194	ФСБУ 14/2022: корректировка отложенных налоговых активов
стр. 11901	540	(540)	0	ФСБУ 14/2022: перевод из РБП на забалансовый счет
стр. 12601	705	(705)	0	ФСБУ 14/2022: перевод из РБП на забалансовый счет
стр. 1370	1 963 620	(1 019)	1 962 601	ФСБУ 14/2022: корректировка за счет нераспределенной прибыли
стр. 1420	22 090	(6)	22 084	ФСБУ 14/2022: корректировка отложенных налоговых обязательств

## 6. Раскрытие существенных показателей отчетности

### 6.1. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 17.09.2020 №204н.

Основные средства в бухгалтерском балансе отражены по остаточной стоимости. Движение по основным средствам за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 2.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Переоценка объектов основных средств не производится. Резерв под обесценение основных средств в 2024 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения. АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет основных средств, переданных в залог.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При начислении амортизации по всем объектам основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ.

Инвестиционная недвижимость на начало и конец отчетного периода отсутствует.

По состоянию на 31.12.2024 были выявлены полностью самортизированные не используемые ОС, которые были списаны с баланса и учтены на забалансовом счете 002.

По состоянию на 31.12.2024 отсутствуют ограничения имущественных прав организации.

Отсутствует обесценение или утрата объектов основных средств, предоставленных третьим лицам.

Анализ элементов амортизации основных средств проведен во исполнение приказа от 28.12.2024 № 2024-12/34. Изменения на сумму 1 189 тыс. руб. (приведены в таблице 6.1). Корректировок, затрагивающих счет 84 «Нераспределенная прибыль», нет.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не возникало, все корректировки связаны с изменением срока полезного использования ОС.

Таблица 6.1. (руб.)

Основные средства (по группам)	Первоначальная стоимость	Амортизация 2024	Накопленная амортизация	Остаточная стоимость	Восстановление амортизации со счетом затрат	Восстановление амортизации с 91.01
Машины и оборудование (кроме офисного)	7 361 650,71	1 259,39	7 361 650,71	0,00	1 259,39	511 484,35
Офисное оборудование	1 446 631,21	57 703,50	1 446 631,21	0,00	28 851,72	306 711,72
Производственный инвентарь	3 432 189,62	0,00	3 432 189,62	0,00	0,00	358 893,54
Другие виды ОС	148 139,28	2 428,51	148 139,28	0,00	2 428,51	12 142,55
<b>ИТОГО:</b>					<b>32 539,62</b>	<b>1 189 232,16</b>

## 6.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 30.05.2022 № 86н на счете 04 «Нематериальные активы».

Нематериальные активы (далее – НМА) в бухгалтерском балансе отражены по остаточной стоимости. Движение по НМА с учетом их переквалификации за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Переоценка объектов нематериальных активов не производится.

В учете АО МКК «СПб ЦДЖ»:

- отсутствуют нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства;
- отсутствует изменение сроков полезного использования нематериальных активов;
- отсутствуют способы определения амортизации нематериальных активов; текущая рыночная стоимость с учетом сумм начисленной амортизации и убытков от обесценения на начало и конец отчетного года;
- отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования;
- отсутствуют нематериальные активы в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческих организаций;

По результатам проведения проверки на обесценение объектов нематериальных активов признаки обесценения отсутствуют, резерв под обесценение не создан;

АО МКК «СПб ЦДЖ» раскрыта вся информация в отношении нематериального актива, без знания о которой заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

6.3. Капитальные вложения в бухгалтерском балансе отражены по фактической стоимости. Движение капитальных вложений за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в Пояснениях № 2.2 и 2.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Авансы для приобретения основных средств отсутствуют. Резерв под обесценение капитальных вложений не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

6.4. Наличие и движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, а также их структура за отчетный и предшествующий периоды раскрыты в Пояснениях № 3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Все депозиты являются краткосрочными - срок возврата указанных денежных средств составляет менее 90 дней. Денежные средства возвращены в полном объеме в установленный срок.

6.5. В 2024 году производилось выбытие закладных и гашение выданных займов, иных видов выбытия данных финансовых вложений другим организациям не осуществлялось.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов, за исключением процентного дохода по закладным.

Суммы процентного дохода по закладным отражаются в составе выручки от реализации.

Изменение способов оценки финансовых вложений при их выбытии в отчетном периоде не производилось.

6.6. По состоянию на 31.12.2024 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) отражена текущая рыночная стоимость, которая составила 76 067 тыс. руб.

За 2024 год по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) начислен накопленный купонный доход в размере 3 493 тыс. руб.

В соответствии с рыночными котировками облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» в учете АО МКК «СПб ЦДЖ» производилась корректировка балансовой стоимости финансовых вложений в части снижения стоимости на 2 257 тыс. руб. и в части увеличения стоимости на 16 896 тыс. руб. с отнесением разницы в прочие расходы и прочие доходы соответственно. Совокупное изменение стоимости облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» за 2024 год составило 14 639 тыс. руб. в сторону увеличения.

6.7. Признаков обесценения финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в 2024 году не наблюдается.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2024 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

6.8. АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет ценных бумаг и иных финансовых вложений, переданных в залог.

6.9. Наличие и движение запасов за отчетный и предшествующий период представлено в Пояснениях № 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Критерием для признания обесценения запасов является снижение их рыночной стоимости, за исключением товаров отгруженных. Для товаров отгруженных, до момента признания выручки, применяется оценка по цене продажи.

По состоянию на 31.12.2024 признаков обесценения по запасам не наблюдается.

Информация о выданных авансах на приобретение запасов представлена по стр. 5512 и 5532 Пояснений № 5.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не изменяло способы расчета себестоимости запасов.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет материально-производственных запасов, переданных в залог.

6.10. Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Пояснениях № 5.1 и № 5.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах с учетом срочности ее погашения.

Состав просроченной дебиторской задолженности отражен в Пояснении № 5.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, что является базой для определения оценочного обязательства (резерва по сомнительным долгам).

Сумма резерва рассчитана на основании заключения инвентаризационной комиссии. Сумма резерва составила по состоянию на 31.12.2023 – 824 004 тыс. руб., на 31.12.2024 –

822 639 тыс. руб. и по сравнению с предыдущим отчетным периодом уменьшилась на 1 365 тыс. руб.

Большую часть просроченной дебиторской задолженности составляет сумма размещенного в КБ «Судостроительный банк» (ООО) депозита и начисленные по нему проценты на общую сумму 817 420 тыс. руб. в связи с отзывом лицензии 16.02.2015 Центральным банком РФ.

КБ «Судостроительный банк» (ООО) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Задолженность Общества включена в реестр кредиторов третьей очереди. Срок конкурсного производства продлен до 16.09.2020. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 20 апреля 2015 г. по делу №А40-31510/2015 СБ Банк (ООО) (ОГРН 1027739177091, ИНН 7723008300, адрес регистрации: 115035, г. Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство), расположенную по адресу: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4. Определением Арбитражного суда города Москвы от 27 июня 2024 г. срок конкурсного производства в отношении Банка продлен на 6 месяцев. Следующее заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Банком назначено на 18 декабря 2024 года. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», на которую возложены функции конкурсного управляющего, сообщает о продлении по 20 июня 2025 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, проводимых с 14 октября 2015 года, с одновременным увеличением процента удовлетворения с 40,54% до 40,87% суммы установленных требований.

Изучив отчеты конкурсного управляющего, а также результаты инвентаризации имущества Банка, полагаясь на свое профессиональное суждение, АО МКК «СПб ЦДЖ» установило наличие риска невозврата данной задолженности и в 2017 году сформировало резерв сомнительных долгов в размере 100% от суммы сомнительной задолженности. По состоянию на 31.12.2024 года резерв по задолженности Банка составляет 817 420 тыс. руб.

6.11. Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. НДС отражен свернуто. Оплата арендных платежей, включая проценты по арендным обязательствам, раскрыты по стр.4324 вышеуказанного отчета.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет денежных средств, недоступных для использования самим АО МКК «СПб ЦДЖ».

У Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета.

6.12. В течение отчетного периода АО МКК «СПб ЦДЖ» не привлекало займы и кредиты. АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций.

6.13. В течение отчетного периода АО МКК «СПб ЦДЖ» не получало государственную помощь.

6.14. Учет выручки от реализации продукции, товаров, услуг, иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, (утверждено Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999 № 32н). Выручка отражается в учете по методу начисления в том отчетном периоде, в котором имела место, независимо от фактического поступления денежных средств.

6.15. Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в порядке, предусмотренном п. 16 ПБУ 9/99 «Доходы организации». В 2024 году выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствует.

6.16. Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (утверждено Приказом Министерства финансов РФ от 06.05.1999 № 33н). Расходы учитываются в том отчетном периоде, к которому они относятся, исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат приведены в Пояснениях № 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6.17. Расходы, не связанные с обычными видами деятельности организации, подлежат учету в составе прочих расходов в соответствии с требованиями ПБУ 10/99. В частности, налог на имущество, земельный налог подлежат отражению в составе прочих расходов.

6.18. Порядок формирования налоговой базы по налогу на прибыль определяется главой 25 Налогового Кодекса РФ. Для целей налогообложения прибыли в соответствии со статьей 271 Налогового Кодекса РФ доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств (методом начисления). Расходы в соответствии со статьей 272 Налогового Кодекса РФ признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств. Прибыль по доходу в виде процентов (купонного дохода) по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) на основании подпункта 1 пункта 4 статьи 284 НК РФ АО МКК «СПб ЦДЖ» оплачивало по ставке 15%, прибыль по остальным доходам по ставке 20%.

6.19. АО МКК «СПб ЦДЖ» применяет в бухгалтерском учете Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) свернуто. В связи с чем, величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженной в налоговой декларации по налогу на прибыль за 2024 год.

В бухгалтерском учете отражается информация об отложенном налоге на прибыль, формируемом на основании постоянных и временных разниц.

Таблица 6.2.  
(тыс. руб.)

п/п	Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
1.	Условный доход (условный расход) по налогу на прибыль:	(206 364)	(116 999)
1.1.	в т.ч. по ставке 20%	(205 840)	(112 534)
1.2.	в т.ч. по ставке 15%	(524)	(4 465)
2.	Постоянный налоговый доход (расход):	(1 218)	(739)
2.1.	в т.ч. по ставке 20%	(1 218)	(739)
2.2.	в т.ч. по ставке 15%	0	0
3.	Налог на прибыль, в том числе:	(207 407)	(118 546)
3.1.	Текущий налог на прибыль:	(213 641)	(111 813)
3.1.1.	в т.ч. по ставке 20%	(213 117)	(107 348)
3.1.2.	в т.ч. по ставке 15%	(524)	(4 465)
3.2.	Отложенный налог на прибыль:	6 234	(6 733)
3.2.1.	в т.ч. по ставке 20%	6 234	(6 733)
3.2.2.	в т.ч. по ставке 15%	0	0
4.	Прочее	75 836	0
4.1.	В т.ч. пересчет ОНА и ОНО по ставке 25%	75 836	0

Корректировки, связанные с перерасчетом ОНА и ОНО по ставке 25% в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», приведены в таблице 6.3.:

Таблица 6.3. (руб.)

Вид активов и обязательств	Пересчет по ставке 25%	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Готовая продукция	6 697,65	616 173,72
Дебиторская задолженность	5 424 441,10	
Кредиторская задолженность		11 562,53
Материалы	5 511,45	
Незавершенное производство		
Нематериальные активы		13 969,42
Основные средства	16 702,94	157 345,76
Оценочные обязательства и резервы	3 259 285,88	
Расходы будущих периодов	76 378,75	897,85
Резервы сомнительных долгов	41 131 958,08	
Товары отгруженные		3 717 987,02
Финансовые вложения	30 399 601,16	
Арендные обязательства	33 120,47	
<b>Итого</b>	<b>80 353 697,48</b>	<b>4 517 936,30</b>
<b>пересчет ОНА и ОНО по ставке 25%</b>	<b>75 835 761,18</b>	

6.20. АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет конвертируемых ценных бумаг, договоров купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, поэтому разводненная прибыль на одну акцию не приводится.

Таблица 6.4.  
(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
1	Чистая прибыль	900 248	473 893
2	Количество обыкновенных акций	2 454 056	2 172 055
3	Базовая прибыль на 1 акцию	0,367	0,218

6.21. В 2024 году АО МКК «СПб ЦДЖ» не заключало договоры строительного подряда, в соответствии с ПБУ 2/2008. В отчетном периоде, активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте (ПБУ 3/2006), отсутствуют.

6.22. В отчетном периоде решения о прекращении части деятельности (такой как операционный или географический сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг организацией не принималось.

## 7. Информация о связанных сторонах

7.1. Перечень связанных сторон Акционерного общества микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31.12.2024:

- Субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург – владеет 100% обыкновенных акций АО МКК «СПб ЦДЖ». Дата наступления основания признания связанной стороной: зачисление акций на лицевой счет - дата регистрации АО МКК «СПб ЦДЖ» 22.12.2011, свидетельство Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Санкт-Петербург серия 78 № 008471932. От имени собственника

выступает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, расположенный по адресу: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д.20 лит. А, пом.2-Н;

- Удод Денис Геннадьевич - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Миронова Тамара Григорьевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Клевцов Дмитрий Владимирович - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Заставный Богдан Георгиевич - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Бабаева Вероника Вячеславовна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Ряполова Наталья Николаевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Крамар Елена Юрьевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Кох Никита Вячеславович - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- Зубарев Денис Юрьевич - генеральный директор Общества, гражданин Российской Федерации, ИНН 781001578300

Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2022 (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Общества от 17.11.2022 № 78). Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%.

7.2. В 2024 году АО МКК «СПб ЦДЖ» по решению единственного акционера АО МКК «СПб ЦДЖ» от 18.07.2024 года были выплачены дивиденды за 2023 год в размере 236 947 тыс. руб. Членам Наблюдательного совета АО МКК «СПб ЦДЖ» вознаграждение не выплачивается.

7.3. Других связанных сторон, кроме перечисленных выше физических и юридических лиц, АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет.

7.4. Конечный контролирующий бенефициар отсутствует.

## 8. Вознаграждения персоналу организации

Таблица 8.1

Показатель	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Совокупный размер расходов на оплату труда сотрудников, включая НДФЛ, тыс. руб.	202 776	187 406
Из них оплата труда управленческого персонала, включая НДФЛ, тыс. руб.	8 790 (4,3%)	8 042 (4,3%)
Из них отпускные управленческого персонала, тыс. руб.	436	482
Совокупный размер расходов на социальное страхование и обеспечение, тыс. руб.	59 948	55 446
Из них приходящаяся на оплату труда управленческого персонала, тыс. руб.	2 320 (3,9 %)	2 070 (3,7 %)

<b>Показатель</b>	<b>на 31.12.2024</b>	<b>на 31.12.2023</b>
Среднесписочная численность сотрудников, чел.	158	154
Средняя заработная плата, руб.	106 950	101 410

Состав управленческого персонала АО МКК «СПб ЦДЖ»: генеральный директор, исполнительный директор, заместитель генерального директора по строительству.

Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. в пользу управленческого персонала не производилась.

Указанные расходы на оплату труда относятся к краткосрочным вознаграждениям (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в отчетном периоде не начислялись.

Сокращений размеров вознаграждений не было.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не создавались.

Обществом разработаны средства контроля для выявления, учета и раскрытия взаимоотношений и операций между связанными сторонами, для получения согласия и одобрения значительных операций и договоренностей между связанными сторонами, для получения согласия и одобрения значительных операций и договоренностей, осуществляемых за рамками обычной деятельности.

#### **9. Информация об изменениях в капитале АО МКК «СПб ЦДЖ»**

В 2024 году изменений в уставном капитале общества не было. Таким образом, размер уставного капитала АО МКК «СПб ЦДЖ» на 31.12.2024 составляет 24 549 560 тыс. руб.

9.2. Резервный капитал формируется в соответствии с п.7.3 устава Общества.

В 2024 году по решению единственного акционера Общества от 18.07.2024 года резервный капитал был увеличен на 23 695 тыс. руб. и сформирован по состоянию на 31.12.2024 в размере 404 368 тыс. руб.

9.3. Добавочный капитал связан с эмиссионным доходом, образованным при размещении в 2009 году обыкновенных акций реорганизованного ОАО «ГЦДЖ», преобразованного путем слияния с ОАО «СПб ИА» в АО МКК «СПб ЦДЖ» (ранее АО «СПб ЦДЖ»), в размере 1 056 500 тыс. руб. и не менялся.

9.4. В 2024 году АО МКК «СПб ЦДЖ» по решению единственного акционера АО МКК «СПб ЦДЖ» от 18.07.2024 года были выплачены дивиденды за 2023 год в размере 236 947 тыс. руб.

9.5. Стоимость чистых активов АО «СПб ЦДЖ» больше размера уставного капитала АО МКК «СПб ЦДЖ».

#### **10. Обеспечения полученные**

Информация о полученных обеспечениях представлена в Пояснениях № 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Таблица 10.1

Вид полученного обеспечения	Вид обеспеченного актива	Залоговая стоимость/суммовая оценка полученного обеспечения на 31.12.2024, тыс. руб.	Основное обязательство, по которому получено обеспечение	От кого получено обеспечение
Квартиры в залоге, реализованные участникам программы «Молодежи-доступное жилье»	Дебиторская задолженность покупателей	5 340 093	Оплата жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Молодежи-доступное жилье»
Квартиры в залоге, приобретенные участниками программы «Молодежи-доступное жилье» на средства предоставленного целевого жилищного займа	Дебиторская задолженность участников жилищных программ	19 512 630	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье»	Физические лица, Участники программы «Молодежи-доступное жилье»
Стоимость предмета залога участников программы «Молодежи-доступное жилье» по договорам целевого жилищного займа, расторгнутым по решению суда	Дебиторская задолженность прочих дебиторов	42 230	Возврат займа, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи – доступное жилье», по которому договор займа расторгнут по решению суда в связи с просрочкой оплаты	Физические лица
Квартиры в залоге, реализованные участникам программы «Доступное жилье»	Дебиторская задолженность покупателей	8 954 110	Оплата жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Доступное жилье»
Стоимость предмета залога участников программы «Молодежи - доступное жилье» по договорам целевого ипотечного займа	Финансовые вложения в предоставленные займы	5 183 611	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Молодежи - доступное жилье»	Физические лица, участники программы «Молодежи - доступное жилье»
Стоимость предмета залога заемщиков по договорам ипотечного займа	Финансовые вложения в предоставленные займы	43 983	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями	Физические лица, участники программы «Доступное жилье»

			программы «Доступное жилье»	
Квартиры в залоге, приобретенные участниками программы «Доступное жилье» на средства предоставленного займа на первоначальный взнос	Дебиторская задолженность участников жилищных программ	754 017	Возврат займов, выданных на оплату жилья на долгосрочной основе в соответствии с условиями программы «Доступное жилье»	Квартиры в залоге, приобретенные участниками программы «Доступное жилье» на средства предоставленного займа
Стоимость предмета залога заемщиков по договорам займа, удостоверенным закладной	Финансовые вложения в долговые ценные бумаги	1 121 363	Возврат займа по договору займа, удостоверенному закладной, выданного на оплату жилья на долгосрочной основе	Физические лица
Стоимость предмета залога заемщиков по кредитному договору, удостоверенному закладной, расторгнутому по решению суда	Дебиторская задолженность прочих дебиторов	13 010		Физические лица
Банковская гарантия	Выданные авансы поставщикам	191 857	Обеспечение исполнения Договора	Юридические лица
Денежные средства	-	293	Обеспечение исполнения Договора	Юридические лица
<b>ИТОГО</b>		<b>41 157 197</b>		

Залоговая стоимость имущества по кредитным договорам / договорам займа, в т.ч. удостоверенным закладной, учитывается по рыночной стоимости имущества на основании отчета независимого оценщика на дату регистрации ипотеки в силу закона.

Залоговая стоимость имущества по договорам купли-продажи квартир в рассрочку учитывается по продажной стоимости, указанной в вышеуказанном договоре, на дату регистрации ипотеки в силу закона.

#### 11. События после отчетной даты

С 01.01.2025 в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» меняются ставки по налогу на прибыль организаций. Налоговая ставка повысится с 20% до 25 % и распределится между федеральным и региональными бюджетами по 8% и 17 % соответственно (с 2031 года – по 7 и 18 %). В связи с этим увеличится налоговая нагрузка на Общество.

Проведение инвентаризации активов и обязательств Общества с 01.04.2025 будет осуществляться в соответствии с Приказом Министерства финансов РФ от 13.01.2023 № 4н

«Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

В соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона от 02.07.2010 № 151-ФЗ, абзацем вторым пункта 8 Указания Банка России от 19.11.202 № 5627-У 12 марта 2025 года Общество было внесено в государственный реестр микрофинансовых организаций, что влечет за собой применение нового плана счетов и новых отраслевых стандартов.

По мнению руководства АО МКК «СПб ЦДЖ», существенного влияния на финансовое положение АО МКК «СПб ЦДЖ», финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств данные факты не окажут.

По состоянию на дату составления отчетности у АО МКК «СПб ЦДЖ» имеются в рассмотрении судебные разбирательства и претензии правового характера, возникшие после 31.12.2024 до даты подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (АО МКК «СПб ЦДЖ» выступает истцом в 10 делах и ответчиком в 1 деле), судебные разбирательства, решения по которым вынесено после 31.12.2024 до даты подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (АО МКК «СПб ЦДЖ» выступает истцом в 8 делах и ответчиком в 1 деле), а также незавершенные судебные разбирательства (АО МКК «СПб ЦДЖ» выступает истцом в 10 делах и ответчиком в 3 делах), которые, по мнению руководства, не окажут существенного влияния на финансовое положение АО МКК «СПб ЦДЖ», финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Иные события и существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности АО МКК «СПб ЦДЖ» на дату составления бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

## **12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

АО МКК «СПб ЦДЖ» признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности. Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой в конце отчетного года.

АО МКК «СПб ЦДЖ» формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков;
- предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений.

Информация об оценочных обязательствах раскрывается в таблице № 7 «Оценочные обязательства», представленной в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение № 3 к Приказу Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н).

По состоянию на дату составления отчетности у АО МКК «СПб ЦДЖ» имеются в рассмотрении незавершенные судебные разбирательства и претензии правового характера, возникшие по состоянию на отчетную дату.

## **13. Раскрытие информации о неопределенности деятельности**

АО МКК «СПб ЦДЖ» учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения разного рода политически мотивированных санкций со стороны недружественных стран, а также ужесточение режима «вторичных санкций».

Продолжаются с 24 февраля 2022 года серьезные изменения на глобальных рынках, связанных с введенными санкциями ЕС в отношении ряда крупнейших банков России, в том числе Банка ВТБ (ПАО).

АО МКК «СПб ЦДЖ» не может оценить, как будут развиваться события, а также какое влияние они окажут на развитие экономики в дальнейшем, а также на деятельность АО МКК «СПб ЦДЖ» в целом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий руководство АО МКК «СПб ЦДЖ» не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение АО МКК «СПб ЦДЖ».

Деятельность АО МКК «СПб ЦДЖ» локализована на внутреннем финансовом рынке, таким образом ограничения на операции нерезидентов с российским долгом существенно не могут повлиять на возможность совершения операций АО МКК «СПб ЦДЖ».

АО МКК «СПб ЦДЖ» в состоянии выполнять свои обязательства на протяжении следующих за отчетной датой 12 месяцев.

По мнению АО МКК «СПб ЦДЖ», отсутствует необходимость каких-либо действий по смягчению воздействия вышеуказанного события (санкции) в связи с действиями регулятора по поддержанию финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций.

#### **14. Продолжение деятельности и отсутствие намерений по ее прекращению**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не происходило.

У АО МКК «СПб ЦДЖ» отсутствуют сомнения и неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно.

АО МКК «СПб ЦДЖ» не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности.

По мнению руководства АО МКК «СПб ЦДЖ», по состоянию на 31.12.2024 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

25 марта 2025 года



Зубарев Д.Ю.