**Gals LLC**

INN/KPP 7839347550/781301001
OGRN 1069847542577

Bolshaya Monetnaya Street, located at block 5,
office 207, building 16, 197101, Saint Petersburg

Phone +7 (812) 325-90-63
E-mail: info@galsaudit.ru

**ООО «Галс»**

ИНН/КПП 7839347550/781301001
ОГРН 1069847542577

Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5,
офис 207, 197101, г. Санкт-Петербург

Телефон +7 (812) 325-90-63
E-mail: info@galsaudit.ru

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
## независимого аудитора
## о бухгалтерской отчетности

## Общества с ограниченной ответственностью
## Специализированный застройщик
## «Алгоритм Девелопмент»

## за 2025 год

г. Санкт-Петербург
2026г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**
**независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент»

***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент» (ОГРН 1157847270217), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

***Основание для выражения мнения***

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

***Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности***

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

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

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

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

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

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

Смирнова Елена Игоревна
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006101690)

_____
[подпись]

Щеглова Наталия Николаевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006014535)

_____
[подпись]

***Аудиторская организация***

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Галс» (ООО «Галс»).

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1069847542577.

Место нахождения: 197101, г. Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5 литер Е, офис 207, телефон +7 (812) 325-90-63.

ООО «Галс» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общий регистрационный номер записи (ОРНЗ) 12006106323.

07 апреля 2026 года

# Бухгалтерская отчетность

**за 2025 г.**

| | | |
|---|---|---|
| Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ" | по ОКПО | 23092559 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7842055902 |
| Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью | по ОКОПФ | 12300 |
| Форма собственности Частная собственность | по ОКФС | 16 |

Адрес в пределах места нахождения

194352, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Сергиевское, аллея Придорожная, д. 8, литера А, помещ. 518

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ООО "ГАЛС"

| | | |
|---|---|---|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации | ИНН | 7839347550 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации | ОГРН | 1069847542577 |

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание участников

## Бухгалтерский баланс

**на 31 декабря 2025 г.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Коды |
| | Форма по ОКУД | | | 0710001 |
| | Отчетная дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2025 |
| Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ" | по ОКПО | | | 23092559 |
| Единица измерения тыс. руб. | по ОКЕИ | | | 384 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. Внеоборотные активы** | | | | |
| | Гудвил | 1105 | - | - | - |
| 3.1 | Нематериальные активы | 1110 | 930 | - | - |
| | в том числе: Нематериальные активы в организации | | - | - | - |
| 3.1 | Приобретение нематериальных активов | | 930 | - | - |
| | Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ | | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 3.2 | Основные средства | 1150 | 42 894 | 19 804 | 18 235 |
| 3.2 | в том числе: Основные средства, пригодные к использованию | | 10 530 | 11 643 | 7 100 |
| | Оборудование к установке | | - | - | - |
| | Незавершенное строительство | | - | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| 3.3 | Права пользования активами | | 23 335 | 8 161 | 11 135 |
| | Капитализированная стоимость ремонта основных средств | | - | - | - |
| | Незавершенные ремонты основных средств | | - | - | - |
| 3.2 | Иные незавершенные капитальные вложения | | 9 029 | - | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Инвестиционная недвижимость | 1160 | - | - | - |
| | в том числе:<br>Инвестиционная недвижимость | | - | - | - |
| 3.4 | Финансовые вложения | 1170 | - | 12 575 | 14 785 |
| | в том числе:<br>Паи и акции | | - | - | - |
| | Долговые ценные бумаги | | - | - | - |
| 3.4 | Предоставленные займы | | - | 12 575 | 14 785 |
| 4.7 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 10 723 | 4 036 | 1 820 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | в том числе:<br>Биологические активы | | - | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 54 547 | 36 415 | 34 840 |
| | **II. Оборотные активы** | | | | |
| 3.5 | Запасы | 1210 | 752 429 | 99 404 | 32 839 |
| | в том числе:<br>Сырье и материалы | | 7 | 6 | 7 |
| | Готовая продукция | | 3 889 | 3 889 | 7 991 |
| | Товары | | - | - | - |
| | Товары отгруженные | | - | - | - |
| | Незавершенное производство | | 8 931 | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | - | - | - |
| | Животные на выращивании и откорме | | - | - | - |
| | Незавершенное строительство инвестиционных объектов | | 739 602 | 95 509 | 24 841 |
| | Долгосрочные активы к продаже | 1215 | - | - | - |
| 3.6 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 83 693 | 4 569 | 240 |
| | в том числе:<br>НДС по приобретенным ОС | | - | - | - |
| | НДС по приобретенным НМА | | - | - | - |
| | НДС по приобретенным МПЗ | | 10 | - | - |
| | НДС по приобретенным услугам | | 377 | - | - |
| | НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ | | - | - | - |
| | НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт) | | - | - | - |
| | НДС при строительстве ОС | | - | - | - |
| | НДС по уменьшению стоимости реализации | | - | - | - |
| | НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза | | - | - | - |
| | НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов | | 83 306 | 4 569 | 240 |
| | НДС, начисленный по отгрузке | 1220 | - | - | - |
| 3.7 | Дебиторская задолженность | 1230 | 335 132 | 27 518 | 42 866 |
| | в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками | | 9 961 | 2 354 | 8 945 |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 302 902 | 17 558 | 30 513 |
| | Расчеты по налогам и сборам | | - | - | 1 086 |
| | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | | - | - | - |
| | Сальдо по ЕНС | | 1 414 | 284 | - |
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | | - | - | - |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | | - | - | - |
| | Расчеты с подотчетными лицами | | - | - | - |
| | Расчеты с пероналом по прочим операциям | | 126 | - | 238 |
| | Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал | | - | - | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 15 623 | 3 620 | 1 722 |
| | Расходы будущих периодов | | 2 302 | 16 | 12 |
| | Выполненные этапы по незавершенным работам | | - | - | - |
| | Расчеты с факторинговыми компаниями | | - | - | - |
| | Авансы по аренде (лизингу) | | 2 804 | 3 686 | 350 |
| | НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты | | - | - | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | в том числе:<br>Депозитные счета | | - | - | - |
| | Депозитные счета ( в валюте) | | - | - | - |
| | Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг | | - | - | - |
| 3.8 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 19 | 54 | 16 155 |
| | в том числе:<br>Касса | | - | 1 | 1 |
| | Расчетные счета | | 19 | 53 | 5 |
| | Валютные счета | | - | - | - |
| | Счет цифрового рубля | | - | - | - |
| | Аккредитивы | | - | - | - |
| | Аккредитивы (в валюте) | | - | - | - |
| | Прочие специальные счета | | - | - | 16 150 |
| | Переводы в пути | | - | - | - |
| 3.9 | Прочие оборотные активы | 1260 | 227 | 256 | 143 |
| | в том числе:<br>Акцизы по оплаченным ценностям | | - | - | - |
| | НДС по экспорту (возмещение) | | - | - | - |
| | Расходы будущих периодов | | 227 | 256 | 143 |
| | Недостачи и потери от порчи ценностей | | - | - | - |
| | Денежные документы | | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 171 500 | 131 801 | 92 243 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 1 226 047 | 168 216 | 127 083 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. Капитал** | | | | |
| 3.10 | Уставный капитал | 1310 | 100 | 100 | 100 |
| | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | - | - | - |
| | Накопленная дооценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | в том числе: Переоценка основных средств | | - | - | - |
| | Переоценка НМА | | - | - | - |
| | Переоценка прочих внеоборотных активов | | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством | | - | - | - |
| | Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами | | - | - | - |
| 3.10 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 20 407 | 16 131 | 12 748 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 20 507 | 16 231 | 12 848 |
| | **IV. Долгосрочные обязательства** | | | | |
| 3.11 | Заемные средства | 1410 | 1 110 091 | 119 873 | 51 636 |
| | в том числе: Долгосрочные кредиты | | 854 656 | - | - |
| | Долгосрочные займы | | 154 107 | 115 642 | 50 951 |
| | Проценты по кредитам | | 94 852 | - | - |
| | Проценты по займам | | 6 476 | 4 231 | 685 |
| 4.7 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 9 439 | 2 040 | 2 227 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| 3.3 | Прочие долгосрочные обязательства | 1450 | 17 261 | 8 150 | 3 923 |
| 3.3 | в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу) | | 17 261 | 8 150 | 3 923 |
| | Безвозмездные поступления | | - | - | - |
| | Расчеты по возмещению материального ущерба | | - | - | - |
| | Долгосрочная часть целевого финансирование капитального строительства | | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1 136 791 | 130 063 | 57 786 |
| | **V. Краткосрочные обязательства** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| | в том числе: Краткосрочные кредиты | | - | - | - |
| | Краткосрочные займы | | - | - | - |
| | Краткосрочные кредиты (в валюте) | | - | - | - |
| | Краткосрочные займы (в валюте) | | - | - | - |
| | Проценты по займам и кредитам | | - | - | - |
| 3.12 | Кредиторская задолженность | 1520 | 53 857 | 16 442 | 51 783 |
| | в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 33 715 | 7 514 | 16 403 |
| | Расчеты с покупателями и заказчиками | | 1 809 | - | 10 233 |
| | Расчеты по налогам и сборам | | 1 056 | 1 408 | 188 |
| | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | | 3 092 | 2 937 | 3 985 |
| | Сальдо по ЕНС | | - | - | 290 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | | 924 | 798 | 385 |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | | 2 595 | 2 030 | 774 |
| | Расчеты с подотчетными лицами | | - | - | - |
| | Расчеты с персоналом по прочим операциям | | - | - | - |
| | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов | | - | - | 18 661 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | 10 666 | 1 755 | 864 |
| | Доходы, полученные в счет будущих периодов | | - | - | - |
| | Целевое финансирование | | - | - | - |
| 3.3 | Обязательство по аренде | 1520 | 6 801 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 3.13 | Оценочные обязательства | 1540 | 8 091 | 5 480 | 4 666 |
| | Прочие краткосрочные обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 68 749 | 21 922 | 56 449 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 1 226 047 | 168 216 | 127 083 |

Генеральный директор _____ Самсонов Олег Иванович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

## Отчет о финансовых результатах
**за 2025 г.**

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | Отчетная дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2025 |
| Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ" | по ОКПО | 23092559 | | |
| Единица измерения тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| 4.1 | Выручка | 2110 | 71 626 | 78 923 |
| | в том числе: Сертолово | | 50 000 | 78 923 |
| | КРТ Щеглово (расселение) 3-Н | | 11 626 | - |
| | Мельничный ручей | | 10 000 | - |
| 4.2 | Себестоимость продаж | 2120 | (55 453) | (15 616) |
| | в том числе: Сертолово | | (45 408) | (15 616) |
| | КРТ Щеглово (расселение) 3-Н | | (10 045) | - |
| | Мельничный ручей | | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 16 173 | 63 307 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (9 709) | (53 838) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 6 464 | 9 469 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 4.3 | Проценты к получению | 2320 | 373 | 2 228 |
| | в том числе: Проценты к получению | | - | - |
| | Проценты по займам к получению | | 373 | 2 228 |
| 4.4 | Проценты к уплате | 2330 | (5 354) | (5 217) |
| | в том числе: Проценты по аренде, лизингу | | (3 110) | (918) |
| | Проценты к уплате | | (2 244) | (4 299) |
| 4.5 | Прочие доходы | 2340 | 11 148 | 2 318 |
| | в том числе: Операции с инструментами финансового рынка | | - | - |
| | Сдача имущества в аренду или субаренду | | 2 858 | 1 568 |
| | Реализация и ликвидация внеоборотных активов | | - | - |
| | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг | | - | - |
| | Оценочные обязательства по оплате труда | | 393 | 117 |
| | Иная операционная деятельность | | 93 | - |
| | Штрафы, пени и неустойки | | 304 | 633 |
| | Восстановление оценочного обязательства | | 7 500 | - |
| 4.6 | Прочие расходы | 2350 | (4 315) | (5 833) |
| | в том числе: Операции с инструментами финансового рынка | | - | - |
| | Сдача имущества в аренду или субаренду | | - | - |
| | Реализация и ликвидация внеоборотных активов | | - | (381) |
| | Проценты по аренде, лизингу | | - | - |
| | Отчисления в оценочные резервы | | - | (2 138) |
| | Представительские расходы | | (3 203) | (1 218) |
| | Иная операционная деятельность | | (1 112) | (2 096) |
| | Курсовые разницы | | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения | 2300 | 8 316 | 2 965 |
| | Налог на прибыль организаций | 2410 | (4 041) | 418 |
| | в том числе: текущий налог на прибыль организаций | 2411 | (3 329) | (1 985) |
| 4.7 | отложенный налог на прибыль организаций | 2412 | (712) | 2 403 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | - | - |
| | в том числе:<br>Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности | | - | - |
| | Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности | | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 4 275 | 3 383 |

Форма 0710002 с. 2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) | 2510 | - | - |
| | в том числе:<br>Прирост стоимости основных средств | | - | - |
| | Прирост стоимости нематериальных активов | | - | - |
| | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат | 2500 | 4 275 | 3 383 |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2900 | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2910 | | |

Генеральный директор _____ Самсонов Олег Иванович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала**
**за 2025 г.**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Коды | | |
| Форма по ОКУД | | 0710004 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2025 | |
| по ОКПО | | 23092559 | | |
| по ОКЕИ | | 384 | | |

Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **На 31 декабря 2023 г.** | 3100 | 100 | - | - | - | - | 12 748 | 12 848 |
| | Корректировка в связи с: | | | | | | | | |
| | изменением учетной политики | 3110 | - | - | - | - | - | - | - |
| | исправлением ошибок | 3120 | - | - | - | - | - | - | - |
| | **На 31 декабря 2023 г. после корректировки** | 3101 | 100 | - | - | - | - | 12 748 | 12 848 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **За 2024 г.** | | | | | | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3211 | - | - | - | - | - | 3 383 | 3 383 |
| | Переоценка внеоборотных активов | 3212 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Дивиденды | 3227 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3230 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения - всего | 3240 | - | - | - | - | - | - | - |
| | **На 31 декабря 2024 г.** | 3250 | 100 | - | - | - | - | 16 131 | 16 231 |
| | **На 31 декабря 2024 г.** | 3200 | 100 | - | - | - | - | 16 131 | 16 231 |
| | Корректировка в связи с: | | | | | | | | |
| | изменением учетной политики | 3210 | - | - | - | - | - | - | - |
| | исправлением ошибок | 3220 | - | - | - | - | - | - | - |
| | **На 31 декабря 2024 г. после корректировки** | 3201 | 100 | - | - | - | - | 16 131 | 16 231 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | Накопленная дооценка внеоборотных активов | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **За 2025 г.** | | | | | | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 3311 | - | - | - | - | - | 4 276 | 4 276 |
| | Переоценка внеоборотных активов | 3312 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Дивиденды | 3327 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего | 3330 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - | - |
| | Иные изменения - всего | 3340 | - | - | - | - | - | - | - |
| | **На 31 декабря 2025 г.** | 3300 | 100 | - | - | - | - | 20 407 | 20 507 |

Генеральный директор _____ Самсонов Олег Иванович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

## Отчет о движении денежных средств
**за 2025 г.**

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710005 | | |
| | Отчетная дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2025 |
| Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ" | по ОКПО | 23092559 | | |
| Единица измерения тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| | **Денежные потоки от текущих операций** | | | |
| | Поступления - всего | 4110 | 79 055 | 136 807 |
| | в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг | 4111 | 68 048 | 75 378 |
| | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| | от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| | процентов по дебиторской задолженности покупателей | 4114 | - | - |
| | прочие поступления | 4119 | 11 007 | 61 429 |
| | Платежи - всего | 4120 | (969 637) | (199 968) |
| | в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (767 959) | (78 672) |
| | в связи с оплатой труда работников | 4122 | (65 292) | (47 899) |
| | процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | (1 671) |
| | налога на прибыль организаций | 4124 | (4 866) | (2 633) |
| | прочие налоги | | - | (12 347) |
| | прочие платежи | 4129 | (131 520) | (56 746) |
| | **Сальдо денежных потоков от текущих операций** | 4100 | (890 582) | (63 161) |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| | **Денежные потоки от инвестиционных операций** | | | |
| | Поступления - всего | 4210 | 12 575 | 13 843 |
| | в том числе: | | | |
| | от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | 3 333 |
| | 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 | 12 575 | 10 510 |
| | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| | прочие поступления | 4219 | - | - |
| | Платежи - всего | 4220 | (9 001) | (21 179) |
| | в том числе: | | | |
| | в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (9 001) | (12 879) |
| | 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 | - | (8 300) |
| | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | прочие платежи | 4229 | - | - |
| | **Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций** | 4200 | 3 574 | (7 336) |
| | **Денежные потоки от финансовых операций** | | | |
| | Поступления - всего | 4310 | 896 976 | 111 203 |
| | в том числе: | | | |
| | получение кредитов и займов | 4311 | 896 976 | 111 203 |
| | денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| | от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| | от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг | 4314 | - | - |
| | прочие поступления | 4319 | - | - |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Платежи - всего | 4320 | (10 003) | (56 807) |
| | в том числе:<br>собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| | на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | - | (4 709) |
| | в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (3 855) | (46 512) |
| | прочие платежи | 4329 | (6 148) | (5 586) |
| | **Сальдо денежных потоков от финансовых операций** | 4300 | 886 973 | 54 396 |
| | **Сальдо денежных потоков за период** | 4400 | (35) | (16 101) |
| | **Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода** | 4450 | 54 | 16 155 |
| | **Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода** | 4500 | 19 | 54 |
| | Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Генеральный директор _____ Самсонов Олег Иванович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

**Общества с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик**

**«Алгоритм Девелопмент»**

**за 2025 год**

| | |
|---|---|
| по ОКПО | 23092559 |
| ИНН | 7842055902 |
| по ОКОПФ | 12300 |
| по ОКФС | 16 |

ИНН 7842055902 КПП 780201001 ОГРН 1157847270217

Адрес: 194352, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Сергиевское, аллея Придорожная, д. 8, литера А, помещ. 518

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ» составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами: правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, требованиями Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального Стандарта Бухгалтерского Учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах ООО СЗ «АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее Общество) сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н «Об утверждении Федерального Стандарта Бухгалтерского Учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность".

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская отчетность основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности, активы и обязательства отражаются исходя из того, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Валютой составления отчетности является рубль РФ. Данные в формах отчетности представлены в тысячах рублей. Округления показателей до целой тысячи осуществлялись по правилам математического округления.

В связи с тем, что основной вид деятельности Общество - деятельность заказчика-застройщика, годовая бухгалтерская отчетность Общества подлежит обязательному аудиту на основании ч.5 ст. Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Размер вознаграждения за проведение аудиторской проверки отчетности составляет 240 тыс. руб.

## 1. Информация об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент».

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент».

Общество зарегистрировано 06 августа 2015 года как Общество с ограниченной ответственностью «Алгоритм Девелопмент». На основании протокола № 05/2021 Внеочередного собрания участников от 18.11.2021 г. ООО «Алгоритм Девелопмент» изменено название на Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент». Все права и обязанности ООО «Алгоритм Девелопмент» перешли к Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Алгоритм Девелопмент» в полном объеме с 25.11.2021 г. на основании внесения в ЕГРЮЛ соответствующей записи о смене наименования Общества.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1157847270217;
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7842055902;
Код ОКПО: 23092559;
Код ОКОПФ: 12300;
Код ОКФС: 16
Код ОКТМО 40318000:
Код ОКАТО: 40265000000.
Юридический/фактический адрес: 194352, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Сергиевское, аллея Придорожная, д. 8, литера А, помещ. 518.
ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент» по состоянию на 31.12.2025 года имеет обособленные подразделения ЖК Сертолово Парк.

Постоянно действующий единоличный исполнительный орган Общества в 2025 году - Генеральный директор. Обязанности Генерального директора исполняет Самсонов Олег Иванович на основании бессрочного трудового договора; в соответствии с Уставом Общества продление полномочий подтверждено протоколом № 02/2023 от 27.07.2023 на 2 (Два) года с 06 августа 2023 г. и протоколом № 05/08/2025 от 05 августа 2025 г.

Среднесписочная численность за 2025 год составляет 22 чел. (2024 год – 19 чел.).

Основной вид деятельности (ОКВЭД) 68.10.21 «Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества» с 09.04.2025 изменен на 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (протокол № 07/04/25 от 07 апреля 2025 г.).

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 – 100 000 (Сто тысяч) рублей Решения об изменении размера уставного капитала в 2025 году не принимались. Уставный капитал оплачен полностью.

На 31.12.2025 долями в уставном капитале Общества владеют 3 участника (на 31.12.20234– 3 участника, на 31.12.2023 – 3 участника) Далее представлена информация о составе участников на 31.12.2025:

| № пп | ФИО участника | гражданство | Доля в уставном капитале Общества на 31.12.2025 | Доля в уставном капитале Общества на 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Файзулин Виктор Игоревич | РФ | 34% | 34% |
| 2 | Рудаков Сергей Владимирович | РФ | 33% | 33% |
| 3 | Самсонов Олег Иванович | РФ | 33% | 33% |

## 2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерский учет и составление отчетности осуществлялись с использованием автоматизированной программы бухгалтерского учета «1-С».

С 01.01.2022 Приказом Генерального директора ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент» от 28 декабря 2021 г. № 2/у утверждена новая редакция Учетной политики. В 2022 году начато обязательное применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Обязательное применение ФСБУ 14/2022 начато в 2024 г.

Изменения учетной политики Общества в 2025 г. внесены приказом № 5/у от 29.12.2024 г. и касаются составления бухгалтерской отчетности в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Инвентаризация активов и обязательств, в том числе основных средств, проводится не реже, чем 1 раз в год.

Далее представлены принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Если стоимость объекта имущества не превышает установленного лимита, то актив не признается в качестве основного средства, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

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

Расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом. Земельные участки не амортизируются. Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

В отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Переоценка объектов основных средств не производится.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 4 ФСБУ 14/2022. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования Общество выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Способ амортизации НМА ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие, в связи с этим

корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. Оценка МПЗ при списании осуществляется по средней себестоимости. Проверка запасов на обесценение осуществляется на конец отчетного периода.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка застройщика, которая определяется исходя из стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи, а также выручка от оказания услуг технического заказчика.

В составе расходов по обычным видам деятельности признаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату работ подрядчиков;
- расходы на оплату "услуг генподряда";
- расходы на оплату услуг технического заказчика;
- другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ;
- расходы на расчетно-кассовое обслуживание.

В составе прочих расходов признаются:

- затраты на аренду имущества;
- иные затраты, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности.

Суммы страховых премий, уплаченные Обществом в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Финансовый результат от реализации готовой продукции товаров (работ, услуг) определяется по отгрузке как разница между начисленными доходами и начисленными расходами за отчетный период.

Общество находится на общей системе налогообложения.

Оценка имущества и обязательств осуществляется согласно требованиям Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011, применимым правилам (стандартам) бухгалтерского учета.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов (расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы; расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ; амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ; расходы на оплату работ субподрядчиков; расходы на оплату «услуг генподряда», другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ, расходы на расчетно-кассовое обслуживание).

В связи с осуществлением основного вида деятельности - строительства жилых домов по проектному финансированию ПАО СБЕРБАНК, все проценты по кредиту включаются в стоимость будущего объекта недвижимости и относятся на счет 08 субсчет 33 «Строительство инвестиционных объектов».

По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов включается в стоимость инвестиционного актива.

В связи осуществлением двух видов деятельности – деятельность застройщика и выполнение функций технического заказчика, управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода распределяются пропорционально понесенным прямым расходам по каждому объекту деятельности и в части объектов строительства относятся в дебет счета 08 субсчет 33 «Строительство инвестиционных объектов», формируя стоимость строящегося объекта недвижимости, а в части объекта выполнения функций технического заказчика относятся на финансовый результат отчетного периода.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, равной величине оплаты в денежной или иной форме, или величине кредиторской задолженности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором эти расходы возникают исходя из условий договора. В случае, если договор не содержит таких условий и связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно, с учетом ожидаемого возмещения в последующих отчетных периодах.

Доходы и расходы, отличные от доходов и расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами и расходами Общества. К ним относятся доходы и расходы от получения процентов по выданным и полученным займам (за исключением процентов по полученным займам, используемым на инвестиционные цели и учитываемые в стоимости строящихся объектов), начисление курсовых разниц, расходы на услуги банков.

По видам деятельности, не являющимся предметом деятельности Общества, доходы и расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Признание поступлений доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями с соответствующим обоснованием и отражением в бухгалтерском учете (по кредиту счета 90 или 91) осуществляется в зависимости от характера деятельности, вида доходов и условий их получения.

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В соответствии с ПБУ 19/02 финансовые вложения принимаются к учету по их первоначальной стоимости, которая определяется по сумме, уплачиваемой по договору контрагенту или заемщику. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных Обществом безвозмездно, признается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных финансовых вложений на дату их принятия к бухгалтерскому учету.

Учет аренды ведется по правилам ФСБУ 25/2018. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.
Общество не переоценивает права пользования активами.

***Применение ПБУ 18/02 и порядок отражения ОНА и ОНО в бухгалтерской отчетности***

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Текущий налог на прибыль отражается на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль. Отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

***Существенность, установленная для признания ошибок***

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя отчетности не менее чем на 10%. С учетом характера показателя бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

***Бухгалтерский баланс***

Показатели об отдельных активах и обязательствах приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно, если значение показателя превышает 10% от валюты бухгалтерского баланса.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, включаются в показатель основных средств бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

Капитальные вложения в объекты НМА включаются в показатель нематериальных активов бухгалтерского баланса и в случае существенности расшифровываются в пояснениях.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

В бухгалтерском балансе отражается свернуто суммы, отраженные на счетах 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по договорам долевого участия» и 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия». до момента раскрытия счетов-эскроу, в последующем требования по оплате по договорам ДДУ и обязательства по передаче объектов дольщикам отражаются соответственно в составе дебиторской задолженности и прочих краткосрочных обязательств.

В бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда в законодательстве РФ о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

Средства на депозитных счетах отражаются в составе финансовых вложений, если срок размещения превышает 3 месяца.

***Отчет о финансовых результатах***

Показатели об отдельных доходах и расходах отражаются обособленно в случае, если их значение превышает 10% от общей суммы доходов (расходов) за отчетный период.

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, которые относятся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни (кроме случаев, когда стандарты предусматривают иной порядок или их раздельное представление способно повлиять на решения пользователей отчетности). В частности, свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

- прибыли и убытки от выбытия разных объектов основных средств;

- прибыли и убытки от выбытия разных объектов нематериальных активов;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов).

Расходы на приобретение несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в тот показатель отчета о финансовых результатах, в который включалась бы амортизация основных средств в отсутствие такого лимита. При раскрытии элементов затрат на производство в пояснениях указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

***Отчет о движении денежных средств***

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств приводятся обособленно в случае, если их значение превышает 10% от общей суммы поступлений (платежей) соответствующего раздела отчета (потоки от текущих операций, потоки от инвестиционных операций, потоки от финансовых операций).

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов Общества, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

Платежи Общества в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

В составе денежных средств и денежных эквивалентов (код строки 4450 и 4500) отражаются денежные средства, размещенные на депозитных вкладах на срок менее 90 дней.

Денежные потоки пересчитываются по курсу ЦБ РФ на дату осуществления операции и на отчетную дату.

***Иные особенности составления бухгалтерской отчетности***

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части раскрытия информации об основных средствах используется следующий подход.

В сверке остатков основных средств на начало и конец отчетного периода, которая требуется согласно пп. «б» п. 45 ФСБУ 6/2020, суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения приводятся отдельными показателями.

Сумма накопленного обесценения представляется в размере, уменьшенном на часть ранее признанного убытка от обесценения, приходящуюся на самортизированную впоследствии часть стоимости ОС. В целях числовой увязки данных об остатках ОС на начало и конец отчетного периода с данными об их движении за отчетный период в сверку включается дополнительный показатель, отражающий перевод ранее признанного обесценения ОС в накопленную амортизацию в части, приходящейся на стоимость ОС, самортизированную за отчетный период.

Амортизация и обесценение за отчетный период показываются в начисленных суммах, включаемых в совокупный финансовый результат за этот период (с учетом включения амортизации в себестоимость другого актива). Они представляются в пояснениях отдельно друг от друга.

Существенным событием после отчетной даты, подлежащей раскрытию в бухгалтерской отчетности, признается событие, в результате которого произойдет изменение активов или обязательств Общества в сумме не менее 5% от валюты баланса.

Изменения показателей бухгалтерской отчетности за 2024 и 2023 года связи с применением положений ФСБУ 4/2023 приведены в соответствующих разделах пояснений.

## 3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

### 3.1. Нематериальные активы

У Общества отсутствуют нематериальные активы на 31.12.2025 и на 31.12.2024 г.
В 2025 году были понесены расходы по созданию логотипа.

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 1.

### 3.2. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 2.

Информация о наличии и движение прав пользования активами приведена в таблице 3.

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах приведена в таблице 4.

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в таблице 5.

В дополнение к указанной в таблицах 2 – 5 информации о наличии и движении основных средств Общество сообщает следующую информацию.

Материальных поисковых активов по состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г. Общество не имеет.

Общество ежегодно проверяет перечень объектов основных средств на соответствие понятию инвестиционной недвижимости. В течение 2025 г. объекты, учтенные в составе инвестиционной недвижимости, отсутствовали.

### 3.3 Аренда

Общество является арендатором по договору краткосрочной аренды павильона, классифицированному в качестве краткосрочной аренды на основании пункта 11 ФСБУ 25/2018, срок аренды не превышает 12 месяцев. Сумма будущих арендных платежей по данному договору составляет 25 тыс. руб. и будет оплачена в течение 6 месяцев после отчетной даты.

Общество является арендатором имущества, квалифицированного как объекты учета аренды:

| Наименование объекта аренды | назначение аренды | срок аренды | сумма будущих арендных платежей по договору всего | сумма арендных платежей к оплате в следующие 12 месяцев | расходы по аренде за отчетный период |
|---|---|---|---|---|---|
| Автомобиль VOYAH DREAM | транспорт | 30.09.2029 | 9 427 | 2 513 | - |
| Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1050 | Строительство ЖК | 01.06.2030 | 1 699 | 385 | - |
| Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1051 | Строительство ЖК АРТ ПАРК | 30.06.2026 | 840 | 840 | - |
| нежилое помещение 518 | Офисное помещение | 04.12.2026 | 111 | 111 | - |
| некапитальное нежилое строение | Склад на период строительства | 27.02.2028 | 10 400 | 4 800 | - |
| земельный участок с нежилым строением | Склад на период строительства | 27.02.2028 | 9 100 | 4 200 | 346 |

Далее представлена информация об остатках и изменении в отчетном периоде прав пользования арендными активами и арендных обязательств по договорам, классифицированным в качестве финансовой аренды:

| Наименование показателя | 2025 год | 2024 год |
|---|---|---|
| ***Право пользование арендными активами*** | | |
| Входящее сальдо | 8 161 | 11 135 |
| Признание ППА по первоначальной стоимости | 22 792 | 7 492 |
| Амортизация ППА | (7 618) | (2 316) |
| Поступление, модификация | - | - |
| Выбытие, модификация | - | (8 150) |
| **Балансовая стоимость ППА на конец периода** | **23 335** | **8 161** |
| ***Обязательство по аренде*** | | |
| Входящее сальдо | 8 150 | 3 923 |
| Поступление, модификация | 22 792 | 5 580 |
| Выбытие, модификация | (2) | - |
| Начисление процентов | 3 110 | 918 |
| Оплата по договору (погашение арендных обязательств) | (9 988) | (2 271) |
| **Балансовая стоимость обязательств по аренде всего, в том числе** | **24 062** | **8 150** |
| сроком погашение в течение 12 месяцев после отчетной даты (строка 1550 бухгалтерского баланса) | 6 801 | 1 308 |
| сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты (строка 1450 бухгалтерского баланса) | 17 261 | 6 842 |

По договорам, заключенным до 01.01.2023 г. при определении первоначальной стоимости арендных активов и обязательств по аренде контрактные денежные потоки дисконтированы по ставке 8,5%, установленной с учетом действующей ключевой ставки Банка России на момент признания арендных обязательств, на основе которой определяются

условия возможного привлечения денежных средств. По договорам, заключенным в 2023 году на аренду офисного помещения и транспортного средства, при определении первоначальной стоимости арендных активов и обязательств по аренде контрактные денежные потоки дисконтированы по ставке 12%, установленной с учетом действующей ключевой ставки Банка России на момент признания арендных обязательств. По договорам, заключенным в 2025 году, на аренду складского помещения и аренду земельных участок контрактные денежные потоки дисконтированы по ставкам 21% и 18%, что соответствует размеру ключевой ставки, действующей на момент признания арендных обязательств. Процентные расходы, начисленные по арендным обязательствам за 2025 год, составили 3 110 тыс. руб.

Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде составили в 2025 году 346 тыс. руб. (в 2024 году – отсутствовали).

Контрактная стоимость будущих арендных платежей составляет 24 061 тыс. руб., в том числе сроком погашения до 1 года 6 801 тыс. руб.

Данные об остатках арендных обязательств на 31 декабря 2025 и 2024 годов отражены в отчетности по строке 1450 и 1550 Бухгалтерского баланса.

В отношении следующих договоров аренды имеются следующие ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям):

| **Наименование объекта аренды** | **содержание ограничений в отношении предмета аренды** |
|---|---|
| Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1050 | среднеэтажная жилая застройка для использования в целях КРТ |
| Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1051 | среднеэтажная жилая застройка |
| нежилое помещение 518 | использование в качестве офисного помещения |
| Автомобиль VOYAH DREAM | обязательное страхование; эксплуатация автомобиля в соответствии с требованиями Страховщика; обязательное страхование КАСКО; до момента выкупа автомобиль юридически принадлежит лизингодателю. |

### 3.4. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в таблице 6.

### 3.5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 7.

Информация о запасах, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, приведена в таблице 8.

В дополнение к указанной в таблицах 7-8 информации о наличии и движении запасов Общество сообщает следующую информацию: накопленные расходы, связанные со строительством объекта инвестирования – жилого дома – отражены в составе запасов по строке 1210 Баланса.

Расшифровка расходов на строительство объекта недвижимости в тыс. руб.:

| **Статьи затрат** | **На 31.12.2025** | **На 31.12.2024** |
|---|---|---|
| Строительно-монтажные работы и подготовительные работы | 515 698 | 25 496 |
| Аренда земельного участка | 2 615 | 1 033 |
| Проектные работы | 38 375 | 29 913 |
| Экспертизы и испытания | 2 970 | 17 |
| Агентское вознаграждение, государственные пошлины и субсидии банка | 10 206 | 12 |
| Проценты по кредиту | 96 314 | - |
| Затраты в рамках договора о комплексном развитии территории, на которой ведется строительство (социальные обязательства) | 21 730 | 6 121 |
| Оплата труда и страховые взносы | 33 845 | - |
| Прочие расходы | 17 849 | 8 081 |
| **ИТОГО:** | **739 602** | **70 673** |

Объекты строительства находятся в залоге по договору проектного финансирования ПАО СБЕРБАНК до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. (таблица 8 в пояснениях к бухгалтерскому балансу).

В 2025 году велось активное строительство ЖК Арт Парк в пос. Щеглово Всеволожского района Ленинградской области - много квартирного жилого дома, состоящего из двух корпусов. Все работы осуществляются в рамках договора о комплексном развитии территории. На 31.12.2025 г. готовность объекта составляет более 80%. В затратах отражена стоимость коммерческого помещения, в котором были произведены работы по переоборудованию помещения в квартиры, которые реализованы в 2025 г. Реализация осуществлена в рамках обязательств по договору КРТ, по которому предусмотрено расселение аварийных домов, на месте которых Общество обязуется построить новые ЖК.

### 3.6. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражена сумма НДС в размере 83 693 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 4 569 тыс. руб.), Существенное увеличение показателя связано с увеличением затрат по строительству нового Жилого комплекса. Суммы НДС по строительно-монтажным и проектным работам накапливаются на счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)», при окончании строительства будут распределены в стоимость квартир и в стоимость нежилых помещений.

### 3.7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 9.

Информация о просроченной дебиторской задолженности приведена в таблице 10.

Перечень основных дебиторов с задолженностью на 31.12.2025 более 5% от общей величины дебиторской задолженности:

| Наименование дебитора, ОГРН | Задолженность на 31.12.2025 | доля в общей сумме дебиторской задолженности | Задолженность на 31.12.2024 | доля в общей сумме дебиторской задолженности |
|---|---|---|---|---|
| ООО СЗ «Алгоритм Сертолово» 1217800174283 | - | - | 2 143 | 7,7% |
| ООО «АЛГОРИТМ» 1147847251903 | 258 592 | 77% | 14 848 | 54% |
| ООО «АЛЬФАСТРОЙ» 1217800036442 | 19 450 | 5,8% | - | - |
| ООО «ИНТЕХСТРОЙ» 1187847036046 | 19 651 | 5,8% | - | - |
| ООО «АВТОМИР» 1047855116154 | - | - | 2 000 | 7,2% |
| ООО «СКН НВК» 1167847312346 | - | - | 5 000 | 18,2% |
| ООО «ЭВЕРЕСТ» 1217800017753 | - | - | 2 500 | 9% |

Дебиторская задолженность отражена по строке 1230 бухгалтерского баланса в сумме 335 132 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 27 518 тыс. руб.).
Перечень основных дебиторов, долг по которым признан сомнительным к взысканию:

*В тыс. руб.*

| Наименование дебитора, ОГРН | Задолженность на 31.12.2025 | Резерв на 31.12.2025 | Задолженность на 31.12.2024 | Резерв на 31.12.2024 |
|---|---|---|---|---|
| ООО «АВТОМИР» 1047855116154 | - | - | 2 000 | 2 000 |
| ООО «СКН НВК» 1167847312346 | - | - | 5 000 | 5 000 |
| ООО УК Балтик С» 1097847231767 | - | - | 1 649 | 1 649 |

В 2025 году резервы восстановлены в связи с погашением задолженности.

### 3.8 Денежные средства

Денежные средства Общества включают:

| Наименование категории денежных средств | остаток на 31.12.2025 | Остаток на 31.12.2024 |
|---|---|---|
| касса организации | - | 1 |
| расчетные счета | 19 | 53 |
| Итого денежные средства (строка 1250 ББ, строки 4450 и 4500 ОДДС) | 19 | 54 |

### 3.9. Прочие оборотные активы

Далее представлен состав прочих оборотных активов, отраженных по строке 1260 бухгалтерского баланса:

| Наименование категории прочих оборотных активов | остаток на 31.12.2025 | Остаток на 31.12.2024 |
|---|---|---|
| Страхование КАСКО | 194 | 193 |
| Страхование ОСАГО | 33 | 38 |
| Прочие расходы | - | 25 |
| **Итого:** | **227** | **256** |

### 3.10 Капитал

Уставный капитал в размере 100 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом Общества, уставный капитал полностью оплачен.

Нераспределенная прибыль Общества (строка 1370 бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 составила 20 407 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 16 131 тыс. руб.). Изменения нераспределенной прибыли в результате текущей деятельности отражены в отчете о движении капитала.

На 31.12.2025 задолженность по выплате дивидендов отсутствует. Задолженность в размере 18 661 тыс. руб. погашена в 2024 г. (таблица 11 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах). В 2025 году прибыль не распределялась.

### 3.11 Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 11. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».
Общество имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

В тыс. руб.

| Вид заемных средств, наименование кредитора | Срок возврата | остаток на 31.12.2025 | | остаток на 31.12.2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | задолженность по основному долгу | задолженность по процентам | задолженность по основному долгу | задолженность по процентам |
| ***Долгосрочные заемные средства*** | | | | | |
| Кредит, ПАО СБЕРБАНК | 2028 г | 854 656 | 94 852 | - | - |
| ООО СЗ «Алгоритм Верево» | 2028 г | 1 970 | 23 | 3 000 | 2 |
| ООО «АльфаСтрой» | 2028 г | 75 242 | 879 | 57 492 | 133 |
| ООО «Вальтзред» | 2028 г | 70 655 | 5 545 | 52 485 | 4 081 |
| ИП Гайст М.А. | 2028 г | 10 | 4 | 610 | 3 |
| ООО «КУБ» | 2028 г | 630 | 21 | 2 055 | 12 |
| ООО «ТЕХАТОМСТРОЙ» | 2028 г | 3 100 | 1 | - | - |
| ООО УК «Алгоритм-Комфорт» | 2028 г | 2 500 | 3 | - | - |
| **Итого** | | **1 008 763** | **101 328** | **115 642** | **4 231** |

Ниже приведена прочая раскрываемая в отчетности информация в отношении заемных средств:

*В тыс. руб.*

| Наименование показателя | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов | 94 852 | - |
| сумма накопленных процентов по займам, включенных в прочие расходы | 6 476 | 4 231 |

Сумма кредитов, недополученных по сравнению с условиями кредитного договора (неиспользованный кредитный лимит), составила на 31.12.2025 г. 300 тыс. руб. (на 31.12.2024 кредитный договор не заключен).

### 3.12. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 11. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Перечень основных кредиторов с задолженностью на отчетную дату более 5% от общей величины кредиторской задолженности:

*В тыс. руб.*

| Наименование кредитора, ОГРН | Задолженность на 31.12.2025 | доля в общей сумме кредиторской задолженности | Задолженность на 31.12.2024 | доля в общей сумме кредиторской задолженности |
|---|---|---|---|---|
| ИП Мустафоев Собиржон Мирзосаидович 320470400072412 | 5 210 | 9,67% | - | |
| ПАО СБЕРБАНК 1027700132195 | 4 273 | 7,93% | - | |
| ООО "ТИТАНСТРОЙИНВЕСТ" 1226700014463 | 4 383 | 8,14% | - | |

Информация о просроченной кредиторской задолженности приведена в таблице 12 «Просроченные обязательства».

### 3.13. Оценочные обязательства

Общество формирует оценочные обязательства в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 13 «Оценочные обязательства».

### 3.14. Обеспечение обязательств

Информация о наличии и движении обеспечения обязательств приведена в таблице 14.

В дополнение к таблице 14 Общество сообщает, что в рамках строительства ЖК АРТ ПАРК в 2025 году было заключен 41 договор долевого участия на общую сумму 328 033 тыс. руб. Размещено денежных средств на счетах эскроу на общую сумму 254 384 тыс. руб. (таблица 14).

## 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 4.1.Доходы но обычным видам деятельности

Выручка Общества в 2025 году получена от выполнения услуг технического заказчика (60 000 тыс. руб.), а также от реализации квартир в рамках договора о КРТ в пос. Щеглово Ленинградской области (11 626 тыс. руб.).

### 4.2.Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе видов затрат приведена в таблице 15 «Расходы по обычным видам деятельности».

Далее представлена структура управленческих расходов по составу затрат:

*В тыс. руб.*

| Статьи управленческих расходов | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Амортизация | 438 | 2 424 |
| Аренда техники | 136 | 682 |
| Оплата труда | 6 598 | 37 230 |
| Страховые взносы | 1 201 | 6 665 |
| ГСМ | 160 | 1 274 |
| ДМС | 134 | 351 |
| Имущественные налоги | 224 | 218 |
| Ремонт и обслуживание транспортных средств | 221 | 2 401 |
| Прочие расходы | 597 | 2 593 |
| **Итого** | **9 709** | **53 838** |

Существенное снижение управленческих расходов по сравнению с 2024 годом связано с началом строительства ЖК и применением закрепленного в учетной политики Общества принципа распределения управленческих расходов между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

### 4.3. Проценты к получению

Процентные доходы получены по выданным долгосрочным займам и составили в 2025 году 373 тыс. руб. (в 2024 году - 2 228 тыс. руб.). Существенное снижение процентного дохода обусловлено погашением в 2025 году займа в срок, установленный договором.

### 4.4. Проценты к уплате:

*В тыс. руб.*

| Вид процентных расходов | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Проценты по полученным займам | 2 244 | 4 299 |
| Проценты по аренде | 2 278 | 918 |
| **Итого** | **4 523** | **5 217** |

### 4.5. Прочие доходы

| Вид прочего дохода (расшифровка по видам свыше 5%)* | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Восстановление оценочного обязательства | 7 500 | - |
| Сдача имущества в аренду или субаренду | 2 858 | 1 568 |
| Оценочные обязательства по оплате труда | 393 | 117 |
| Штрафы, пени и неустойки | 304 | 633 |
| Прочие (менее 5 % от итога) | 93 | - |
| **Итого** | **11 148** | **2 318** |

### 4.6.Прочие расходы

| Вид прочего расхода (расшифровка по видам свыше 5%)* | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Представительские расходы | 3 203 | 1 218 |
| Иная операционная деятельность, в том числе: | 1 112 | 2 096 |
| *Госпошлина* | *186* | *223* |

| | | |
|---|---|---|
| *Расходы на услуги банков* | *282* | *431* |
| *Прочие (менее 5 % от итога по каждой категории)* | *644* | *1 442* |
| Выбытие внеоборотных активов | - | 381 |
| Отчисления в оценочные резервы | - | 2 138 |
| **Итого** | **4 315** | **5 833** |

### 4.7. Информация по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль (строка 2411 отчета о финансовых результатах) за 2025 год составил 3 329 тыс. руб. (2024 год – 1 985 тыс. руб.).

Далее представлена информация о движении отложенных налоговых активов и обязательств и их влиянии на налог на прибыль в отчете о финансовых результатах:

| **Виды отложенных налоговых активов и обязательств** | **на 01.01.2025** | **изменение в отчетном периоде, в том числе** | **на 31.12.2025** |
|---|---|---|---|
| | | **за счет изменения временных разниц** | |
| **Отложенные налоговые активы всего, в том числе:** | **4 036** | **6 686** | **10 722** |
| Оценочные обязательства и резервы | 1 370 | 653 | 2 023 |
| Запасы | | | 1 039 |
| Обязательства по аренде | 2 666 | 4 824 | 7 490 |
| **Отложенные налоговые обязательства всего, в том числе:** | **2 040** | **7 399** | **9 439** |
| Основные средства | 2 040 | 4 545 | 6 585 |
| Проценты по обязательствам | - | 1 482 | 1 482 |
| Запасы | - | 1 372 | 1 372 |
| **Изменение в отложенном налоге на прибыль, отраженное в отчете о финансовых результатах** | **x** | **(712)** | **x** |

## 5. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В состав денежных средств включены средства на расчетном счете и в кассе Общества. Основной приток денежных средств приходится на поступление денежных средств по кредитной линии, полученной от ПАО СБЕРБАНК в связи со строительством МКД, от выполнения функций технического заказчика, а также от полученных займов. Все представленные денежные потоки связаны с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства. Денежные потоки от кредитной линии ПАО СБЕРБАНК связаны со строительством многоквартирного жилого дома ЖК АРТ ПАРК.

### 6. Сведения о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое прямо или косвенно владеет более 25% уставного капитала или имеет возможность контролировать действия Общества.

Указанные в разделе 1 настоящих пояснений участники Общества являются его бенефициарными владельцами на основании ст. 3 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

### 7. Информация о событиях после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год имели место следующие существенные события, а именно:

19.02.2026 Общество заключило договор об открытии не возобновляемой кредитной линии с ПАО «СБЕРБАНК» (дофинансирование строящегося объекта ЖК АРТ ПАРК) на сумму 108 млн руб. За 1 квартал 2026 года заключен 21 договор ДДУ на общую сумму 194 326 тыс. руб.

### 7.1. Информация но прекращаемой деятельности

Общество в 2025 г. не принимало решений в отношении прекращаемой деятельности и не планирует прекращение деятельности как в отношении отдельных хозяйственных операций, так и в отношении деятельности в целом.

### 6. Сведения о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности Общество выявляет следующие категории связанных сторон: участники Общества, ключевой управленческий персонал, и прочие связанные лица (организации, входящие в группу АЛГОРИТМ или находящиеся под контролем участников Общества).

Далее представлен перечень связанных сторон:

| Наименование связанной стороны | Категория связанных сторон | дата, с которой лицо признано связанной стороной | дата прекращения признания в качестве связанной стороны |
|---|---|---|---|
| Файзулин Виктор Игоревич | участник Общества, бенефициарный владелец | 06.08.2015 | |
| Самсонов Олег Иванович | участник Общества, ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец | 06.08.2015 | |
| Рудаков Кирилл Сергеевич | участник Общества, ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец | 08.07.2022 | |
| Козьякова Ирина Владимировна | ключевой управленческий персонал | 01.02.2016 | |
| ООО «Алгоритм», ИНН 7804537221 | прочие связанные лица | 06.08.2015 | |
| ООО «КОТЯТА» 2540277000 | прочие связанные лица | 28.11.2025 | |
| ООО «Компания Н14», ИНН 7840021136 | прочие связанные лица | 06.08.2015 | |
| УК «Алгоритм Комфорт», ИНН 43060533061 | прочие связанные лица | 31.10.2022 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ООО СЗ «Алгоритм Сертолово», ИНН 7802917676 | прочие связанные лица | 11.11.2021 | |
| ООО «ТехАтомСтрой», ИНН 7802449259 | прочие связанные лица | 26.10.2021 | |
| ООО СЗ «Мельничный ручей» ИНН 4706058987 | прочие связанные лица | 11.04.2023 | |
| ИП Гайст Михаил Александрович 780245101373 | управленческий персонал | 25.05.2018 | |
| ООО СЗ «Алгоритм Верево» ИНН 7802956964 | прочие связанные лица | 19.09.2024 | |
| ООО СЗ «Алгоритм Новосаратовка» ИНН 4706090250 | прочие связанные лица | 03.07.2025 | |
| ООО «АЛЬФАСТРОЙ» 7802890865 | прочие связанные лица | 01.03.2025 | |
| Фонд «Футбольная семья»781427866072 | прочие связанные лица | 23.06.2025 | |

Далее представлены сведения об операциях со связанными сторонами в 2025 г и остатках на 31.12.2025 г.: (отрицательный показатель сальдо показывает кредиторскую задолженность, положительный дебиторскую)

| **Связанная сторона** | **Вид операции** | **Данные за 2025 г** | | | **Данные за 2024 г.** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Получено** | **Возвращено, оплачено** | **Сальдо на 31.12.2025** | **Получено** | **Возвращено. оплачено** | **Сальдо на 31.12.2024** |
| ООО «Алгоритм» | Получение и возврат процентных займов | -- | - | -- | | 12 722 | - |
| ООО «Алгоритм» | ДКП автомобиля | - | - | -- | 13 800 | 13 800 | - |
| ООО «Алгоритм» | Договор аренды павильона | 30 | 40 | 10 | - | - | - |
| ООО «Алгоритм» | Договор подряда на выполнение СМР на объекте | 372 016 | 599 631 | 243 422 | 21 929 | 28 796 | 14 847 |
| ООО «Алгоритм» | Договор подряда по установке дверей | 632 | - | - | 10 770 | 3 267 | 632 |
| ООО «Алгоритм» | Аренда нежилых помещений | 6 956 | 6 027 | 929 | - | - | - |
| ООО «Алгоритм» | Аренда транспортного средства | 1 008 | 1 436 | 328 | 1 512 | 756 | -756 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ООО «Алгоритм» | Договор аренды офиса | 120 | 190 | -20 | 180 | 90 | -90 |
| ООО «Алгоритм» | Соглашение об организации мероприятия | - | 14 204 | 14 204 | - | - | - |
| УК «Алгоритм Комфорт» | Получение и возврат процентных займов, в том числе проценты | 2 503 | - | -2 503 | - | - | - |
| УК «Алгоритм Комфорт» | Услуги по водоотведению и благоустройству, коммунальные услуги | 168 | - | -246 | 17 | - | 78 |
| ООО СЗ «Алгоритм Сертолово» | Оказание услуг ТЗ | 60 000 | 64 314 | -2 171 | 91 440 | 77 017 | 2 143 |
| ООО «ТехАтомСтрой» | Получение и возврат процентных займов, в том числе проценты | 3 101 | - | -3 101 | - | - | - |
| ООО СЗ «Мельничный ручей» | Оказание услуг ТЗ | 2 760 | 12 000 | 9 240 | - | - | - |
| ООО СЗ «Алгоритм Верево» | Получение и возврат процентных займов, в том числе проценты | 21 | 1 030 | -1 993 | 3 002 | - | -3 002 |
| ООО «АЛЬФАСТРОЙ» | Получение и возврат процентных займов, в том числе проценты | 18 496 | - | -76 121 | 60 334 | 4 122 - | -57 625 |
| ООО «АЛЬФАСТРОЙ» | Аванс по договору на СМР | 19 450 | - | 19 450 | - | - | |
| ИП Гайст М.А. | Получение и возврат процентных займов, в том числе проценты | 1 | 600 | -14 | 610 | 1 880 | -613 |
| Самсонов О.И. | Получение и возврат беспроцентных займов | - | - | - | 31 | 16 181 | - |

В отчетном периоде чистая прибыль за 2025 и 2024 годы не распределялась и не

выплачивалась в качестве дивидендов (см. п. 3.10).

К основному управленческому персоналу Общества относятся: Генеральный директор, заместитель Генерального директора, Исполнительный директор, Финансовый директор. Вознаграждение ключевого управленческого персонала составило в тыс. руб.:

| **Виды оплаты труда** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Заработная платы и текущие премии | 16 241,58 | 13 952,66 |
| Страховые взносы, начисленные на зарплату | 2 635,71 | 2 361,56 |
| Резервы на оплату отпусков, включая начисленные страховые взносы | 1 931,15 | 1 726,84 |

## 6. Информация о совместной деятельности

Общество проводило совместную деятельность с другими хозяйствующими субъектами, в частности по соглашению о проведении корпоративного мероприятия.

## 7. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

Протоколом внеочередного общего собрания участников № 04-03-25И от 04.03.2025 г. было утверждено предоставление согласия на совершение крупной сделки – заключение Договора ипотеки с ПАО Сбербанк, необходимого в рамках исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии для строительства ЖК АРТ ПАРК.

## 8. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

Согласно п. 28 ФСБУ 4/2023 в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, штрафы, пени полученные и уплаченные, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются.

В связи с данным положением сравнительные показатели за 2024 г в отчете о финансовых результатах за январь – декабрь 2025 года были изменены для обеспечения сопоставимости данных:

| Наименование показателя отчета о финансовых результатах (ОФР) | Значение по данным отчетности за 2024 год | Сумма корректировки | Значение в отчетности за 2025 год в отношении показателей 2024 года | пояснения по изменению |
|---|---|---|---|---|
| **Прочие доходы, в том числе:** | **18 733** | **(16 415)** | **2 318** | |
| Резерв по сомнительным долгам | 1 383 | (1 383) | - | Отражены в расходах |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Резерв предстоящих отпусков | 117 | - | 117 | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| Штрафы, пени и неустойки | 676 | (43) | 633 | Отражены за минусом штрафов уплаченных |
| Результат от выбытия основных средств | 14 989 | (14 989) | - | Результат от выбытия основных средств перенесен в расходы |
| Сдача имущества в аренду или субаренду | 1 568 | - | 1 568 | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| **Прочие расходы, в том числе:** | **(22 248)** | 16 415 | **(5 833)** | |
| Результат от выбытия основных средств | (15 370) | 14 989 | (381) | Результат от выбытия основных средств свернут |
| Резерв по сомнительным долгам | (3 521) | 1 383 | (2 138) | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| Представительские расходы | (1 218) | - | (1 218) | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| Госпошлина | (223) | - | (223) | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| Расходы на услуги банков | (431) | - | (431) | по данным ОФР за 2024 год не расшифровывался |
| ПРОЧИЕ – | (1 485) | 43 | (1 442) | Результат от выбытия основных средств перенесен в расходы |

При подготовке настоящей отчетности существенные ошибки, требующие корректировки показателей и раскрытия в пояснениях, отсутствуют, соответствующие корректировки не требуются.

## 9. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

**Финансовые риски**, контролируемые Обществом, включают рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является их снижение до приемлемого уровня, в том числе путем установления лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

**Валютный риск.** Общество не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

**Процентный риск.** Общество подвержено процентному риску ввиду существенной доле привлечения кредитных ресурсов на платной основе в общем объеме обязательств. Управление процентным риском включает прогнозирование процентных расходов на период

осуществления строительного проекта, корректировку структуры расходов для обеспечения приемлемой рентабельности с учетом динамики рыночных цен реализации строящейся недвижимости. Руководство Общества оценивает текущий уровень процентного риска как приемлемый с учетом целевых показателей проекта.

**Кредитный риск.** Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства.

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также по операциям выдачи займов. Управление кредитным риском осуществляется посредством предварительной оценки надежности контрагентов, контроля их финансового положения на протяжении всего периода взаимодействия, ограничения задолженности в отношении одного дебитора (диверсификация). Минимизация последствий возникновения кредитного риска осуществляется посредством формирования резервов по проблемной задолженности, а также осуществлением внесудебного и судебного взыскания такой задолженности. Руководство оценивает влияние на отчетность кредитного риска на текущий момент как незначительное.

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения Обществом своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования, необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации Общества.

В процессе управления риском ликвидности Руководство обеспечивает поддержание оптимального соотношения размера денежных и заемных средств, осуществляет мониторинг прогнозируемых и фактических потоков денежных средств, а также контролирует соотношение сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Руководство проводит постоянный мониторинг финансового состояния, чтобы получить уверенность в наличии достаточного объема денежных средств, для оплаты операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиционной деятельности на период 30 дней и более. Руководство оценивает влияние данного риска на деятельность Общества как умеренное.

## 10. Непрерывность деятельности

Оценка соблюдения Обществом принципа непрерывной деятельности проведена с учетом результатов оценки рисков деятельности, оценки влияния на его деятельность текущих экономических условий, достигнутых результатов деятельности, планов руководства и собственников в отношении продолжения деятельности. Руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности с учетом следующих обстоятельств:

- Отсутствует необходимость в прекращении деятельности,
- У руководства и собственника отсутствуют намерения прекращения деятельности;
- Проведенная оценка рисков деятельности показала отсутствие существенного негативного влияния выявленных рисков на деятельность Общества;
- Общество имеет положительный финансовый результат деятельности,

положительный денежный поток от текущей деятельности;

- Оказываемые Обществом услуги являются социально важными, в связи с чем не прогнозируется падение спроса и снижение объема деятельности, генерирующей доход;
- При проведении оценки учтены прогнозы прекращения роста ключевой ставки;
- продолжаемая и расширяемая поддержка семей с детьми и многодетных семей, включающая индексацию материнского капитала, который является важным стимулом для улучшения жилищных условий семей с детьми в основном на первичном рынке недвижимости;
- наличие подписанного договора о комплексном развитии территории с Администрацией пос. Щеглово Всеволожского района Ленинградской области, в рамках которого планируется строительство нескольких многоэтажных жилых домов и снос аварийного жилья.
- Динамика спроса на рынке жилой недвижимости в данный момент является негативной для застройщиков, при этом меры поддержки строительной отрасли позволяют оценивать бизнес-риски как умеренные.

Чистые активы Общества являются положительными и превышают размер уставного капитала.

Таким образом, при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год руководство Общества положительно оценивает его способность продолжать свою деятельность непрерывно.

**8. Изменения учетной политики на год, следующий за отчетным**

Изменения учетной политики Общества на 2026 год отсутствуют.

Ниже следующие табличные пояснения являются неотъемлемой частью настоящей бухгалтерской отчетности; ссылки на информацию, содержащуюся в данных таблицах приведены в текстовой части пояснений.

Генеральный директор Самсонов О.И.
Дата: 30.03.2026



## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

### 1. Капитальные вложения в нематериальные активы

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты | обесценение | списано | принято к учету в качестве нематериальных активов | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего | За 2025 г. | - | - | 930 | - | - | - | 930 | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Создание логотипа | За 2025 г. | - | - | 930 | - | - | - | 930 | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Другие НМА | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Другие НМА | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

## Основные средства

### 2. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | списано | | | | переоценка | | переклассифицировано | | | |
| | | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | амортизация | обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 г. | 14 995 | (3 352) | - | - | - | (1 113) | - | - | - | - | - | 14 995 | (4 465) |
| | За 2024 г. | 7 100 | - | 12 879 | (18 024) | 2 654 | (1 116) | - | - | - | - | - | 14 995 | (3 352) |
| в том числе Транспортные средства | За 2025 г. | 7 895 | (3 352) | - | - | - | (1 113) | - | - | - | - | - | 7 895 | (4 465) |
| | За 2024 г. | - | - | 12 879 | (18 024) | 2 654 | (1 116) | - | - | - | - | - | 7 895 | (3 352) |
| Земельные участки | За 2025 г. | 7 100 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7 100 | - |
| | За 2024 г. | 7 100 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7 100 | - |
| Инвестиционная недвижимость всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе Земельные участки | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

### 3. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | | амортизация | обесценение | переоценка | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| | | | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | | | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | | |
| Права пользования активами - всего | За 2025 г. | 9 644 | (1 483) | 22 792 | (1 881) | 1 881 | (7 618) | - | - | - | 30 555 | (7 220) |
| | За 2024 г. | 15 193 | (4 058) | 7 492 | (13 041) | 4 891 | (2 316) | - | - | - | 9 644 | (1 483) |
| в том числе Здания | За 2025 г. | 271 | (104) | 19 466 | - | - | (3 870) | - | - | - | 19 737 | (3 974) |
| | За 2024 г. | 271 | (21) | - | - | - | (83) | - | - | - | 271 | (104) |
| Транспортные средства | За 2025 г. | 9 373 | (1 379) | - | (1 881) | 1 881 | (2 251) | - | - | - | 7 492 | (1 748) |
| | За 2024 г. | 14 922 | (4 037) | 7 492 | (13 041) | 4 891 | (2 233) | - | - | - | 9 373 | (1 379) |
| Земельные участки | За 2025 г. | - | - | 3 326 | - | - | (1 497) | - | - | - | 3 326 | (1 497) |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

### 4. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|
| Амортизируемые основные средства - всего | 26 765 | 12 704 | 11 135 |
| в том числе Здания | 15 763 | 166 | 250 |
| Транспортные средства | 9 174 | 12 538 | 10 885 |
| Земельные участки | 1 829 | - | - |
| Неамортизируемые основные средства - всего | 7 100 | 7 100 | 7 100 |
| основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки | 7 100 | 7 100 | 7 100 |

## 5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | фактические затраты | накопленное обесценение | затраты | обесценение | списано | принято к учету в качестве основных средств | фактические затраты | накопленное обесценение |
| Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего | За 2025 г. | - | - | 31 821 | - | - | (22 792) | 9 029 | - |
| | За 2024 г. | - | - | 20 371 | - | - | (20 371) | - | - |
| в том числе: Дом продаж | За 2025 г. | - | - | 9 029 | - | - | - | 9 029 | - |
| | За 2024 г. | - | - | 66 | - | - | (66) | - | - |
| Здания | За 2025 г. | - | - | 19 466 | - | - | (19 466) | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Земельные участки | За 2025 г. | - | - | 3 326 | - | - | (3 326) | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Алгоритм Девелоп | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | 563 | - | - | (563) | - | - |
| Транспортные средства | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | 18 992 | - | - | (18 992) | - | - |
| Другие виды основных средств | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | 750 | - | - | (750) | - | - |
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Другие виды основных средств | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Другие виды основных средств | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

## Финансовые вложения

### 6. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | поступило | списано | | проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение | переклассифицировано | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. | 12 575 | - | - | (12 575) | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 14 785 | - | - | (2 210) | - | - | - | - | 12 575 | - |
| в том числе: Займы выданные | За 2025 г. | 12 575 | - | - | (12 575) | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 14 785 | - | - | (2 210) | - | - | - | - | 12 575 | - |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | 12 575 | - | - | (12 575) | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 14 785 | - | - | (2 210) | - | - | - | - | 12 575 | - |

## Запасы

### 7. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты | списано | | резерв под обесценение | изменения видов запасов | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
| | | | | | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | | | | |
| Запасы - всего | За 2025 г. | 99 404 | - | 706 207 | (53 183) | - | - | X | 752 429 | - |
| | За 2024 г. | 32 839 | - | 68 440 | (1 875) | - | - | X | 99 404 | - |
| в том числе: Сырье и материалы | За 2025 г. | 6 | - | 2 551 | (2 196) | - | - | (354) | 7 | - |
| | За 2024 г. | 7 | - | 1 869 | (1 870) | - | - | - | 6 | - |
| Готовая продукция | За 2025 г. | 3 889 | - | 10 045 | (10 045) | - | - | - | 3 889 | - |
| | За 2024 г. | 7 991 | - | - | - | - | - | (4 102) | 3 889 | - |
| Незавершенное производство | За 2025 г. | - | - | 49 519 | (40 942) | - | - | 354 | 8 931 | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты на строительство объектов недвижимости | За 2025 г. | 95 509 | - | 644 093 | - | - | - | - | 739 602 | - |
| | За 2024 г. | 24 841 | - | 66 571 | (5) | - | - | 4 102 | 95 509 | - |

### 8. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|
| Запасы, находящиеся в пути, - всего | - | - | - |
| в том числе: Готовая продукция | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге, - всего | - | - | - |
| в том числе: Строительство ЖК АРТ ПАРК | 739 602 | - | - |

## Дебиторская задолженность

### 9. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде) | | | | | | На конец периода | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | поступило | | списано | | | | | |
| | | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на расходы | восстановление резерва | переклассифицировано | по условиям договора | резерв по сомнительным долгам |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | За 2025 г. | 36 667 | (9 149) | 313 943 | - | (15 478) | - | 9 149 | - | 335 132 | - |
| | За 2024 г. | 50 271 | (7 405) | 20 359 | - | (33 963) | - | (1 744) | - | 36 667 | (9 149) |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. | 25 058 | (7 500) | 284 949 | - | (7 105) | - | 7 500 | - | 302 902 | - |
| | За 2024 г. | 35 864 | (5 351) | 11 154 | - | (21 960) | - | (2 149) | - | 25 058 | (7 500) |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | За 2025 г. | 2 355 | (1) | 9 871 | - | (2 265) | - | 1 | - | 9 961 | - |
| | За 2024 г. | 9 308 | (363) | 2 353 | - | (9 306) | - | 362 | - | 2 355 | (1) |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. | 5 268 | (1 648) | 15 565 | - | (5 210) | - | 1 648 | - | 15 623 | - |
| | За 2024 г. | 3 413 | (1 691) | 1 916 | - | (61) | - | 43 | - | 5 268 | (1 648) |
| Авансы по аренде (лизингу) | За 2025 г. | 3 686 | - | - | - | (882) | - | - | - | 2 804 | - |
| | За 2024 г. | 350 | - | 4 636 | - | (1 300) | - | - | - | 3 686 | - |
| Расчеты по налогам и сборам | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 1 086 | - | - | - | (1 086) | - | - | - | - | - |
| Расчеты по ЕНС | За 2025 г. | 284 | - | 1 130 | - | - | - | - | - | 1 414 | - |
| | За 2024 г. | - | - | 284 | - | - | - | - | - | 284 | - |
| Расчеты с персоналом по прочим операциям | За 2025 г. | - | - | 126 | - | - | - | - | - | 126 | - |
| | За 2024 г. | 238 | - | - | - | (238) | - | - | - | - | - |
| Расходы будущих периодов | За 2025 г. | 16 | - | 2 302 | - | (16) | - | - | - | 2 302 | - |
| | За 2024 г. | 12 | - | 16 | - | (12) | - | - | - | 16 | - |
| Итого | За 2025 г. | 36 667 | (9 149) | 313 943 | - | (15 478) | - | 9 149 | X | 335 132 | - |
| | За 2024 г. | 50 271 | (7 405) | 20 359 | - | (33 963) | - | (1 744) | X | 36 667 | (9 149) |

### 10. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость | по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | - | - | 9 679 | 530 | - | - |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | - | - | 8 030 | 530 | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | - | - | 1 | - | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | - | - | 1 648 | - | - | - |

## Обязательства

### 11. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) | | | | | На конец периода |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | поступило | | списано | | | |
| | | | в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора) | проценты, штрафы и иные начисления | погашено | на доходы | переклассифицировано | |
| Долгосрочные обязательства - всего | За 2025 г. | 128 023 | 1 013 010 | 3 110 | (9 990) | - | (6 801) | 1 127 352 |
| | За 2024 г. | 55 559 | 73 817 | 918 | (2 271) | - | - | 128 023 |
| в том числе: Расчеты по аренде | За 2025 г. | 8 150 | 22 792 | 3 110 | (9 990) | - | (6 801) | 17 261 |
| | За 2024 г. | 3 923 | 5 580 | 918 | (2 271) | - | - | 8 150 |
| Долгосрочные кредиты | За 2025 г. | - | 854 656 | - | - | - | - | 854 656 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Долгосрочные займы | За 2025 г. | 115 642 | 38 465 | - | - | - | - | 154 107 |
| | За 2024 г. | 50 951 | 64 691 | - | - | - | - | 115 642 |
| Проценты по займам | За 2025 г. | 4 231 | 2 245 | - | - | - | - | 6 476 |
| | За 2024 г. | 685 | 3 546 | - | - | - | - | 4 231 |
| Проценты по кредиту | За 2025 г. | - | 94 852 | - | - | - | - | 94 852 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные обязательства - всего | За 2025 г. | 16 442 | 69 199 | - | (31 784) | - | 6 801 | 60 658 |
| | За 2024 г. | 51 783 | 10 071 | - | (45 412) | - | - | 16 442 |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | За 2025 г. | 7 514 | 56 445 | - | (30 244) | - | - | 33 715 |
| | За 2024 г. | 16 403 | 5 731 | - | (14 620) | - | - | 7 514 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | За 2025 г. | - | 1 809 | - | - | - | - | 1 809 |
| | За 2024 г. | 10 233 | - | - | (10 233) | - | - | - |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 2025 г. | 1 755 | 9 483 | - | (572) | - | - | 10 666 |
| | За 2024 г. | 864 | 1 342 | - | (451) | - | - | 1 755 |
| Расчеты по аренде | За 2025 г. | - | - | - | - | - | 6 801 | 6 801 |
| | За 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по налогам и сборам | За 2025 г. | 1 408 | 115 | - | (467) | - | - | 1 056 |
| | За 2024 г. | 188 | 1 245 | - | (25) | - | - | 1 408 |
| Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС | За 2025 г. | 2 937 | 155 | - | - | - | - | 3 092 |
| | За 2024 г. | 3 985 | - | - | (1 048) | - | - | 2 937 |
| Расчеты по ЕНС | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 290 | - | - | (290) | - | - | - |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению | За 2025 г. | 798 | 169 | - | (43) | - | - | 924 |
| | За 2024 г. | 385 | 413 | - | - | - | - | 798 |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | За 2025 г. | 2 030 | 1 023 | - | (458) | - | - | 2 595 |
| | За 2024 г. | 774 | 1 340 | - | (84) | - | - | 2 030 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал | За 2025 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | За 2024 г. | 18 661 | - | - | (18 661) | - | - | - |
| Итого | За 2025 г. | 144 465 | 1 082 209 | 3 110 | (41 774) | - | X | 1 188 010 |
| | За 2024 г. | 107 342 | 83 888 | 918 | (47 683) | - | X | 144 465 |

## 12. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|
| Всего | 344 | 344 | - |
| в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 344 | 344 | - |

## 13. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | признано | списано | | |
| | | | | погашено | как избыточная сумма | |
| Оценочные обязательства - всего | За 2025 г. | 5 480 | 6 331 | 3 328 | 393 | 8 091 |
| | За 2024 г. | 4 666 | 4 524 | 3 593 | 117 | 5 480 |
| в том числе: Резерв ежегодных отпусков | За 2025 г. | 5 480 | 6 331 | 3 328 | 393 | 8 091 |
| | За 2024 г. | 4 666 | 4 524 | 3 593 | 117 | 5 480 |

## 14. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. |
|---|---|---|---|
| Полученные - всего | 264 647 | 2 140 | 9 382 |
| в том числе: Аккредитив | 255 | 1 263 | 8 280 |
| Средства дольщикам на счетах эскроу | 254 384 | - | - |
| Гарантийные удержания | 10 264 | 876 | 1 102 |
| Выданные - всего | 7 242 956 | 7 203 029 | 469 |
| в том числе: Договор поручительства ПАО СБербанк | 6 194 736 | 7 202 397 | - |
| Договор залога ПАО СБЕРБАНК | 1 048 220 | - | - |
| Гарантийные удержания | - | 632 | 469 |

## 15. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя | За 2025 г. | За 2024 г. |
|---|---|---|
| Материальные затраты | 1 789 | 1 869 |
| Затраты на оплату труда | 58 994 | 42 697 |
| Отчисления на социальные нужды | 10 399 | 7 653 |
| Амортизация | 3 447 | 3 432 |
| Прочие затраты | 669 955 | 80 368 |
| Итого по элементам | 744 584 | 136 019 |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции | (679 422) | (66 565) |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 65 162 | 69 453 |