Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2026 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

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 [ ] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2026 г.

				Коды
			Форма по ОКУД	0710001
			Отчетная дата (число, месяц, год)	30 09 2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ"			по ОКПО	23092559
Единица измерения тыс. руб.			по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	1 786	930	-
	в том числе: Приобретение нематериальных активов		1 786	930	-
	Основные средства	1150	39 821	42 894	19 804
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		17 957	10 530	11 643
	Права пользования активами		21 864	23 335	8 161
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	9 029	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	12 575
	в том числе: Предоставленные займы		-	-	12 575
	Отложенные налоговые активы	1180	12 382	10 723	4 036
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	53 989	54 547	36 415
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 264 898	752 429	99 404

	в том числе: Сырье и материалы		159	7	6
	Готовая продукция		-	3 889	3 889
	Готовые помещения ЖК АРТ ПАРК		1 141 762	-	-
	Незавершенное производство		1 149	8 931	-
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов Магистральная		7 805	-	-
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов ЖК Арт парк		-	739 602	95 509
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов ЖК КВИНТА		11 081	-	-
	Незавершенное строительство		22 613	-	-
	Расходы на продажу по непроданным помещениям ЖК АРТ ПАРК		80 329	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 816	83 693	4 569
	в том числе: НДС по приобретенным ОС		215	-	-
	НДС по приобретенным НМА		8	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	10	-
	НДС по приобретенным услугам		216	377	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		1 377	83 306	4 569
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	213 827	335 132	27 518
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		5 185	9 961	2 354
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		200 815	302 902	17 558
	Расчеты по налогам и сборам		1 219	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		979	1 414	284
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		26	126	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 260	15 623	3 620
	Расходы будущих периодов		2 100	2 302	16
	Авансы по аренде (лизинг)		2 243	2 804	3 686
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные	1250	63	19	54
	в том числе: Касса		23	-	1
	Расчетные счета		40	19	53
	Прочие оборотные активы	1260	231	227	256
	в том числе: Расходы будущих периодов		231	227	256
	Итого по разделу II	1200	1 480 835	1 171 500	131 801
	БАЛАНС	1600	1 534 824	1 226 047	168 216

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 393	20 407	16 131
	Итого по разделу III	1300	8 493	20 507	16 231
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	629 567	1 110 091	119 873
	в том числе: Долгосрочные кредиты		383 409	854 656	-
	Долгосрочные займы		238 238	154 107	115 642
	Проценты по кредитам		-	94 852	-
	Проценты по займам		7 920	6 476	4 231
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 415	9 439	2 040
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	13 304	17 261	8 150
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		13 304	17 261	8 150
	Итого по разделу IV	1400	650 286	1 136 791	130 063
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	582	-	-
	в том числе: Проценты по займам и кредитам		582	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	116 028	53 857	16 442
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		58 608	33 715	7 514
	Расчеты с покупателями и заказчиками		33 917	1 809	-
	Расчеты по налогам и сборам		1 795	1 056	1 408
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		2 625	3 092	2 937
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 331	924	798
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 918	2 595	2 030
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		15 834	10 666	1 755
	Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)	1520	9 969	6 801	-
	Оценочные обязательства	1540	8 382	8 091	5 480
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	741 084	-	-
	в том числе: Расчеты по договорам долевого участия		741 084	-	-
	Итого по разделу V	1500	876 045	68 749	21 922
	БАЛАНС	1700	1 534 824	1 226 047	168 216

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

28 октября 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	23092559		
Организация: Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ ДЕВЕЛОПМЕНТ"				
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Выручка	2110	50 578	57 326
	в том числе: Услуги тех заказчика		50 578	45 700
	КРТ Щеглово (расселение) 3Н		-	11 626
	Себестоимость продаж	2120	(38 337)	(42 027)
	в том числе: Услуги тех заказчика		(38 337)	(31 982)
	КРТ Щеглово (расселение) 3Н		-	(10 045)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 241	15 299
	Коммерческие расходы	2210	(49)	-
	Управленческие расходы	2220	(11 643)	(9 005)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	549	6 294
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8	373
	в том числе: Проценты к получению		8	-
	Проценты к получению (уплате)		-	373
	Проценты к уплате	2330	(17 638)	(3 418)
	в том числе: Процентные расходы (аренда, лизинг)		(2 919)	(1 522)
	Проценты к уплате (кредиты, займы полученные)		(14 719)	(1 896)
	Прочие доходы	2340	8 534	4 502
	в том числе: Сдача имущества в аренду или субаренду		7 455	-
	Штрафы, пени, неустойки		592	4 056
	Иная операционная деятельность		488	446
	Прочие расходы	2350	(7 150)	(818)
	в том числе: Расходы на услуги банков		(291)	(192)
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Амортизация		(5 667)	(1 978)
	Представительские расходы		(884)	(158)
	Отчисления в оценочные резервы		-	3 000
	Иная операционная деятельность		(308)	(1 490)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(15 697)	6 933
	Налог на прибыль организаций	2410	3 683	(3 479)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(2 538)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	3 683	(941)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 014)	3 454

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(12 014)	3 454
	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)

28 октября 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2026 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
по ОКПО	23092559		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: Специализированный застройщик "АЛГОРИТМ
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 2024 г.	3100	100	-	-	-	-	16 132	16 232
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	100	-	-	-	-	16 132	16 232

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 9 месяцев 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	3 454	3 454
	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 30 сентября 2025 г.	3250	100	-	-	-	-	19 585	19 685
	На 31 декабря 2025 г.	3200	100	-	-	-	-	20 407	20 507
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	100	-	-	-	-	20 407	20 507

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 9 месяцев 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(12 014)	(12 014)
	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 30 сентября 2026 г.	3300	100	-	-	-	-	8 393	8 493

Генеральный директор _____ Самсонов Олег Иванович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

28 октября 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2026 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
по ОКПО	23092559		
по ОКЕИ	384		

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

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	115 624	69 124
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	89 465	62 100
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	9 328	3 381
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	16 831	3 643
	Платежи - всего	4120	(296 256)	(772 697)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(170 278)	(610 824)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(56 363)	(47 623)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(16 156)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(852)	(4 866)
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(127)	(350)
	прочие платежи	4129	(52 480)	(109 034)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(180 632)	(703 573)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	12 575
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	12 575
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	12 575
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	581 949	698 756
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	581 949	698 756
	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 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(401 273)	(7 782)
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(398 309)	(3 855)
	прочие платежи	4329	(2 964)	(3 927)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	180 676	690 974
	Сальдо денежных потоков за период	4400	44	(24)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	19	54
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	63	30
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

28 октября 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«Алгоритм Девелопмент»

за 9 месяцев 2026 года

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.

Промежуточная 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 9 месяцев 2026 года 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.

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 30.09.2026 года имеет обособленные подразделения ЖК Сертолово Парк и ЖК СветЛО.

Постоянно действующий единоличный исполнительный орган Общества за 9 месяцев 2026 года - 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 9 месяцев 2026 года составляет 19 чел. (2025 год – 22 чел.).

Основной вид деятельности (ОКВЭД) 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Размер уставного капитала Общества на 30.09.2026 – 100 000 (Сто тысяч) рублей Решения об изменении размера уставного капитала за 9 месяцев 2026 года не принимались. Уставный капитал оплачен полностью.

На 30.09.2026 долями в уставном капитале Общества владеют 3 участника (на 31.12.2025– 3 участника, на 31.12.2024 – 3 участника) Далее представлена информация о составе участников на 30.09.2026:

№ пп	ФИО участника	гражданство	Доля в уставном капитале Общества на 30.09.2026	Доля в уставном капитале Общества на 31.12.2025
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 инвестиционных объектов» 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.

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы

У Общества отсутствуют нематериальные активы на 30.09.2026
За отчетный период 9 месяцев 2026 г. продолжают накапливаться расходы по созданию логотипа (на 31.12.2025-930 тыс. руб., на 30.09.2026 – 1 786 тыс. руб.)

3.2. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице 1.

Информация о наличии и движение прав пользования активами приведена в таблице 2.

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах приведена в таблице 3.

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в таблице 4.

3.3 Аренда

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	2 774		-
Автомобиль GEELY ATLAS	транспорт	01.01.2031	3 653	676	
Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1050	Строительство ЖК	01.06.2030	1 094	245	-
Земельный участок кадастровый номер 47:07:0912007:1052	КРТ Щеглово	12.06.2030	652	144	
Автомобиль CHERY TIGGO4 PRO	Аренда транспортного средства	15.12.2027	958	752	
некапитальное нежилое строение	Склад на период строительства	27.02.2028	6 181	4235	-
земельный участок с нежилым строением	Склад на период строительства	27.02.2028	5 718	3 917	1 107

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	9 месяцев 2026 год	2025 год
Право пользование арендными активами		
Входящее сальдо	**23 335**	8 161
Признание ППА по первоначальной стоимости	6 125	22 792
Увеличение стоимости аренды	1 173	
Амортизация ППА	(8 742)	(7 618)
Поступление, модификация	-	-
Выбытие, модификация	(27)	-
Балансовая стоимость ППА на конец периода	**21 864**	**23 335**
Обязательство по аренде		
Входящее сальдо	24 062	8 150
Поступление, модификация	7 465	22 792
Выбытие, модификация	(880)	(2)
Начисление процентов	2 919	3 110
Оплата по договору (погашение арендных обязательств)	(10 293)	(9 988)
Балансовая стоимость обязательств по аренде всего, в том числе	**23 273**	**24 062**
сроком погашение в течение 12 месяцев после отчетной даты (строка 1520 бухгалтерского баланса)	9 969	6 801
сроком погашения более 12 месяцев от отчетной даты (строка 1450 бухгалтерского баланса)	13 304	17 261

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 1 квартале 2026 году контрактные денежные потоки дисконтированы по ставкам 16% и 15,5%, во 2 квартале – 15%, что соответствует размеру ключевой ставки, действующей на момент признания арендных обязательств. Процентные расходы, начисленные по арендным обязательствам за 9 месяцев 2026 года, составили 2 919 тыс. руб.

Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде составили за 9 месяцев 2026 года 1 107 тыс. руб. (в 2025 году – 346 тыс. руб.)

Контрактная стоимость будущих арендных платежей составляет 23 273 тыс. руб., в том числе сроком погашения до 1 года 9 969 тыс. руб.

Данные об остатках арендных обязательств на 30 сентября 2026 г. и 31 декабря 2025 отражены в отчетности по строке 1450 и 1520 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 47:07:0912007:1052	среднеэтажная жилая застройка для использования в целях КРТ
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

Финансовые вложения отсутствуют.

3.5. Запасы

Общество сообщает следующую информацию о наличии и движении запасов: накопленные расходы, связанные со строительством объекта инвестирования – жилого дома – после получения разрешения на ввод сформировали себестоимость построенных квартир и кладовок в ЖК АРТ ПАРК, на счете 43 «Готовая продукция» в размере 1 141 762 тыс. руб., затраты не отнесенные в себестоимость отражены в составе запасов по строке 1210 Баланса.
- расходы на продажу ЖК АРТ ПАРК – 80 329 тыс. руб. (субсидии – 35 433 тыс. руб., агентское вознаграждение – 15 076 тыс. руб, расходы на рекламу – 24 408 тыс. руб., прочие расходы, связанные с продажей – 5 412 тыс. руб.).

31.03.2026 г. Общество получило разрешение № 47-07-20-2026 на строительство объекта капитального строительства – среднеэтажный жилой дом «ЖК КВИНТА» по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение. Срок действия разрешения 31.01.2030 год – накопленные расходы на 30.09.2026 г. составили 11 081 тыс. руб.

Расшифровка расходов на строительство объекта недвижимости ЖК АРТ ПАРК в тыс. руб.:

Статьи затрат	На 30.09.2026	На 31.12.2025
Строительно-монтажные работы и подготовительные работы	743 051	515 698
Аренда земельного участка	2 732	2 615
Проектные работы	33 103	38 375
Экспертизы и испытания	3 834	2 970
Агентское вознаграждение, государственные пошлины и субсидии банка	4 267	10 206

Проценты по кредиту	172 955	96 314
Оплата труда и страховые взносы	52 217	33 845
Прочие расходы	129 603	17 849
ИТОГО:	**1 141 762**	**739 602**

Объекты строительства находятся в залоге по договору проектного финансирования ПАО СБЕРБАНК до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

08.07.2026 Общество получило Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области за №47-07-052-2026 по объекту ЖК Арт Парк в пос. Щеглово Всеволожского района Ленинградской области - многоквартирного жилого дома, состоящего из двух корпусов. Все работы осуществлялись в рамках договора о комплексном развитии территории.

3.6. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 бухгалтерского баланса на 30.09.2026 отражена сумма НДС в размере 1 816 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 83 693 тыс. руб.). 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

Перечень основных дебиторов с задолженностью на 30.09.2026 более 5% от общей величины дебиторской задолженности:

Наименование дебитора, ОГРН	**Задолженность на 30.09.2026**	**доля в общей сумме дебиторской задолженности**	**Задолженность на 31.12.2025**	**доля в общей сумме дебиторской задолженности**
ООО «АЛГОРИТМ» 1147847251903	161496	75,53	258 592	77%
ООО «АЛЬФАСТРОЙ» 1217800036442	19 450	9,10	19 450	5,8%
ООО «КУБ	19 500	9,12	0	0

Дебиторская задолженность отражена по строке 1230 бухгалтерского баланса на 30.09.2026 в сумме 213 827 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 335 132 тыс. руб.).
Дебиторы, долг по которым признан сомнительным к взысканию на 30 сентября 2026 г. отсутствуют.
На 30.09.2026 резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

3.8 Денежные средства

Денежные средства Общества включают:

Наименование категории денежных средств	**остаток на 30.09.2026**	**Остаток на 31.12.2025**
касса организации	23	-
расчетные счета	40	19
Итого денежные средства (строка 1250 ББ, строки 4450 и 4500 ОДДС)	63	19

3.9. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов (стр. 1260 бухгалтерского баланса).

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 30.09.2026 составила 8 393 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 20 407 тыс. руб.). Изменения нераспределенной прибыли в результате текущей деятельности отражены в отчете о движении капитала.

На 30.09.2026 задолженность по выплате дивидендов отсутствует. За 9 месяцев 2026 года прибыль не распределялась.

3.11 Заемные средства

Общество имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

В тыс. руб.

Вид заемных средств, наименование кредитора	**Срок возврата**	**остаток на 30.09.2026**		**остаток на 31.12.2025**	
		задолженность по основному долгу	**задолженность по процентам**	**задолженность по основному долгу**	**задолженность по процентам**
Долгосрочные заемные средства					
Кредит, ПАО СБЕРБАНК	2028 г	383 409		854 656	94 852
ООО СЗ «Алгоритм Верево»	2028 г	1 970	38	1 970	23
ООО «АльфаСтрой»	2028 г	75 242	1 441	75 242	879
ООО «Вальтзред»	2028 г	150 436	6 340	70 655	5 545
ИП Гайст М.А.	2028 г	10	4	10	4
ООО «КУБ»	2028 г	630	25	630	21
ООО «ТЕХАТОМСТРОЙ»	2028 г	3 100	25	3 100	1
ООО УК «Алгоритм-Комфорт»	2028 г	6 850	47	2 500	3
Итого		**621 647**	**7 920**	**1 008 763**	**101 328**

После раскрытия счетов-эскроу в отчетном периоде по объекту ЖК АРТ ПАРК, денежные средства участников долевого строительства направлены на погашение процентов кредитного договора проектного финансирования от ПАО СБЕРБАНК в размере 170 975 тыс. руб. и на погашение основного долга кредитного договора проектного финансирования ПАО СБЕРБАНК в размере 570 756 тыс.руб.

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

В тыс. руб.

Наименование показателя	**9 месяцев 2026**	**2025**
сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов	171 474	94 852
сумма накопленных процентов по займам, включенных в прочие расходы	7 920	6 476

Сумма кредитов, недополученных по сравнению с условиями кредитного договора (неиспользованный кредитный лимит) на 30.09.2026 г. – отсутствует. (на 31.12.2025 - 300 тыс. руб).

3.12. Кредиторская задолженность

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

В тыс. руб.

Наименование кредитора, ОГРН	Задолженность на 30.09.2026	доля в общей сумме кредиторской задолженности	Задолженность на 31.12.2025	доля в общей сумме кредиторской задолженности
ИП Мустафоев Собиржон Мирзосаидович 320470400072412	-	-	5 210	9,67%
АЛГОРИТМ ООО, 7804537221	7984	13,6%	498	1,5%
Валиев Динар Фирдукович ИП, 780600835869	22 635	38,62%	-	-
Николенко Олег Владимирович, 420298497348	14 951	25,51%	-	-
ПАО СБЕРБАНК 1027700132195	-	-	4 273	7,93%
ООО "ТИТАНСТРОЙИНВЕСТ" 1226700014463	-	-	4 383	8,14%

3.13. Оценочные обязательства

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

.В составе оценочных обязательств на 30.09.2026 учтены резервы по отпускам сотрудников в сумме 8 382 тыс. руб. Резервы на гарантийный ремонт не формировались в связи с отсутствием расходов на осуществление гарантийного ремонта.

4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1.Доходы по обычным видам деятельности

Выручка Общества за 9 месяцев 2026 года получена от выполнения услуг технического заказчика (50 578 тыс. руб.).

4.2.Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы за 9 месяцев 2026 г. составили 11 643 тыс. руб. за 2025 г. – 9 709 тыс. руб.

4.3. Проценты к получению

Процентные доходы, полученные по выданным долгосрочным займам за 9 месяцев 2026 года отсутствуют (в 2025 году - 373 тыс. руб.). Существенное снижение процентного дохода обусловлено погашением в 2025 году займа в срок, установленный договором. Процентный доход от краткосрочного размещения денежных средств на депозитах составил – 8 тыс руб.

4.4. Проценты к уплате:

В тыс. руб.

Вид процентных расходов	9 месяцев 2026	2025
Проценты по полученным займам и кредитам	14 719	2 244
Проценты по аренде	2 919	2 278
Итого	**17 638**	**4 523**

4.5. Прочие доходы

Вид прочего дохода (расшифровка по видам свыше 5%)*	9 месяцев 2026	2025
Восстановление оценочного обязательства		7 500
Сдача имущества в аренду или субаренду	7 455	2 858
Оценочные обязательства по оплате труда		393
Штрафы, пени и неустойки	592	304
Прочие (менее 5 % от итога)	488	93
Итого	**8 534**	**11 148**

4.6.Прочие расходы

Вид прочего расхода (расшифровка по видам свыше 5%)*	9 месяцев 2026	2025
Представительские расходы	884	3 203
Расходы на услуги банков	291	
Иная операционная деятельность, в том числе:	308	1 112
Госпошлина	*162*	*186*
Расходы на услуги банков		*282*
Прочие (менее 5 % от итога по каждой категории)	*146*	*644*
Выбытие внеоборотных активов	-	-
Отчисления в оценочные резервы	-	-
Итого	**7 150**	**4 315**

4.7. Информация по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль (строка 2411 отчета о финансовых результатах) за 9 месяцев 2026 года составил 0 тыс. руб. (2025 год – 3 329 тыс. руб.).

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».

№ пп	ФИО участника	гражданство	Доля в уставном капитале Общества на 31.03.2026	Доля в уставном капитале Общества на 31.12.2025
1	Файзулин Виктор Игоревич	РФ	34%	34%
2	Рудаков Сергей Владимирович	РФ	33%	33%
3	Самсонов Олег Иванович	РФ	33%	33%

7.1. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в 1 полугодии 2026 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.

7.2. 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 «АН «АЛГОРИТМ» ИНН 4706095315	Прочие связанные лица	05.02.2026	
ООО «АЛЬФАСТРОЙ» 7802890865	прочие связанные лица	01.03.2025	
Фонд «Футбольная семья»781427866072	прочие связанные лица	23.06.2025	

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены следующие финансовые операции:

- получены денежные средства по договору процентного займа полученного от подконтрольной участникам Общества ООО УК «Алгоритм-Комфорт» в сумме 4 350 тыс. руб.

За 9 месяцев 2026 г. ООО «Алгоритм» продолжает выполнять строительно-монтажные работы по договору генерального подряда № Щ85ГП/С от 01.11.2023 г. на объекте строительства многоэтажного жилого дома ЖК Арт Парк. За 9 месяцев 2026 года было выполнено работ на сумму 110 357 тыс. руб. и перечислено денежных средств 49 335 тыс. руб.

В отчетном периоде чистая прибыль за 2025 и 2024 годы не распределялась и не выплачивалась в качестве дивидендов.

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	**9 месяцев 2026**
Заработная платы и текущие премии	13 316
Страховые взносы, начисленные на зарплату	3 323
Резервы на оплату отпусков, включая начисленные страховые взносы	1 462

8. Информация о совместной деятельности

Общество в 1 полугодии не проводило совместную деятельность с другими хозяйствующими субъектами.

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 промежуточной бухгалтерской отчетности за 9 месяцев 2026 года руководство Общества положительно оценивает его способность продолжать свою деятельность непрерывно.

11. 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: 28.10.2026



1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				первоценка		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 9 месяцев 2026 г.	14 995	(4 465)	9 032	-	-	(1 606)	-	-	-	-	-	24 028	(6 071)
	За 9 месяцев 2025 г.	14 995	(3 352)	-	-	-	(834)	-	-	-	-	-	14 995	(4 187)
в том числе: Сооружения	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	9 032	-	-	(771)	-	-	-	-	-	9 032	(771)
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	7 895	(4 465)	-	-	-	(835)	-	-	-	-	-	7 895	(5 300)
	За 9 месяцев 2025 г.	7 895	(3 352)	-	-	-	(834)	-	-	-	-	-	7 895	(4 187)
Земельные участки	За 9 месяцев 2026 г.	7 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 100	-
	За 9 месяцев 2025 г.	7 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 100	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
				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	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 9 месяцев 2026 г.	30 555	(7 220)	7 299	(2 322)	2 294	(8 743)	-	-	-	35 532	(13 688)
	За 9 месяцев 2025 г.	9 644	(1 483)	22 792	-	-	(4 782)	-	-	-	32 436	(6 265)
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	19 737	(3 974)	1 053	(271)	243	(5 723)	-	-	-	20 519	(9 454)
	За 9 месяцев 2025 г.	271	(104)	19 466	-	-	(2 040)	-	-	-	19 737	(2 144)
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	7 492	(1 748)	5 404	-	-	(1 976)	-	-	-	12 896	(3 724)
	За 9 месяцев 2025 г.	9 374	(1 379)	-	-	-	(1 688)	-	-	-	9 374	(3 067)
Земельные участки	За 9 месяцев 2026 г.	3 326	(1 497)	842	(2 051)	2 051	(1 044)	-	-	-	2 117	(490)

	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	3 326	-	-	(1 054)	-	-	-	3 326	(1 054)

3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые основные средства - всего	32 720	26 765	12 704
в том числе: Здания	11 065	15 763	166
Сооружения	8 261	-	-
Транспортные средства	11 767	9 174	12 538
Земельные участки	1 627	1 829	-
Неамортизируемые основные средства - всего	7 100	7 100	7 100
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	7 100	7 100	7 100
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

3.1. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4. 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 9 месяцев 2026 г.	9 029	-	6 763	-	(634)	(15 158)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	25 560	-	(8)	(22 792)	2 760	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	9 029	-	638	-	(634)	(9 032)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	5 404	-	-	(5 404)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	721	-	-	(721)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	3 326	-	-	(3 326)	-	-

ЖК Арт-Парк Щеглово	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	2 768	-	(8)	-	2 760	-
Здания	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	19 466	-	-	(19 466)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-