Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2026 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"	по ОКПО	98553506
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7839347260
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
199034, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, наб Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литера А, помещ. 2-Н, ком. №65

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

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АКФ ПРОМСТРОЙФИНАНС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	9701097597
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	5177746386516

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению [x] ДА [ ] НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
ООО "Главстрой-инвест"

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 "Главстрой-СПб специализированный застройщик"		по ОКПО	98553506
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	20 849	22 985	35 135
	в том числе: Нематериальные активы в организации		20 849	22 985	35 135
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Основные средства	1150	434 122	680 939	610 318
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		109 601	200 374	193 654
	Приобретение объектов основных средств		1 126	3 452	661
	Права пользования активами		285 158	360 772	368 583
	Авансы, выданные для приобретения и сооружения основных средств		-	-	227
	Строительство объектов основных средств		38 237	34 845	47 193
	Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы		-	81 496	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	1 336 250	1 233 638	1 330 035
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		1 336 250	1 233 638	1 330 035
	Финансовые вложения	1170	624 011	507 215	507 215
	в том числе: Вклады в уставные капиталы дочерних обществ		624 011	507 215	507 215
	Отложенные налоговые активы	1180	3 572 244	3 569 392	3 326 408

	Прочие внеоборотные активы	1190	41 026	41 256	21 602
	в том числе: Капитальные вложения в строительство		41 026	41 256	21 602
	Итого по разделу I	1100	6 028 502	6 055 425	5 830 713
	II. Оборотные активы Запасы	1210	13 881 569	16 754 043	12 311 744
	в том числе: Сырье и материалы		704	631	703
	Готовая продукция		49 095	291 381	7 078
	Товары		2 003 475	2 579 130	2 192 767
	Основное производство		-	-	4 197
	Переданные объекты недвижимости		426 751	418 820	933 965
	Строительство объектов, инвестируемых по эскроу		9 678 837	10 583 785	7 385 219
	Авансы, выданные на приобретение запасов		628	867	3 291
	Строительство социальной инфраструктуры		1 722 079	2 879 429	1 784 524
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	183 361	445 027	120 736
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	78 267	71 798	189 093
	Дебиторская задолженность	1230	12 153 904	12 401 413	12 631 716
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		327 891	344 557	498 622
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 689 320	5 009 675	4 331 320
	Расчеты по налогам и сборам		24 389	1 015	610
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		181	4	24
	Расчеты с подотчетными лицами		425	441	274
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		129	159	202
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		221 845	245 464	456 203
	Выполненные этапы по услугам застройщика		6 810 558	6 643 889	7 180 834
	Расчеты с участниками долевого строительства		-	912	36 238
	Расчеты по причитающимся процентам		54	171	4 624
	Расчеты по аренде		-	-	260
	Расчеты по ЕНС		79 112	155 126	122 505
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	225 336	229 650	2 147 219
	в том числе: Расчетные счета		225 336	229 650	2 147 219
	Касса		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	26 522 437	29 901 931	27 400 508
	БАЛАНС	1600	32 550 939	35 957 356	33 231 221

Форма 0710001 с. 2

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	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	25 000	25 000	25 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 331 861	14 189 971	13 499 778
	Итого по разделу III	1300	16 856 861	15 714 971	15 024 778
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 204 685	796 692	1 475 929
	в том числе: Долгосрочные кредиты		1 004 545	796 234	1 454 425
	Долгосрочные займы		194 100	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	458	-
	Проценты по долгосрочным займам		6 040	-	21 504
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 376 358	2 042 090	1 799 908
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	302 629	356 814	518 753
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		198 769	220 518	420 663
	Прочие обязательства		103 860	136 296	98 090
	Итого по разделу IV	1400	3 883 672	3 195 596	3 794 590
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	5 127 477	8 197 761	3 882 468
	в том числе: Краткосрочные кредиты		4 839 279	8 153 376	3 801 934
	Проценты по краткосрочным кредитам		288 198	44 385	80 534
	Кредиторская задолженность	1520	4 871 251	6 707 703	7 896 702
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 020 377	4 595 446	2 126 833
	Расчеты с покупателями и заказчиками		237 518	148 127	862 047
	Расчеты по налогам и сборам		51 394	202 230	228 195
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		20 209	16 385	16 841
	Расчеты с персоналом по оплате труда		32 273	-	30 127
	Расчеты с подотчетными лицами		61	63	67
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		801	3	362
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		474 827	537 876	286 961
	Расчеты с участниками долевого строительства		33 791	1 207 573	4 345 269
	Обязательство по аренде	1520	199 306	220 526	707
	Оценочные обязательства	1540	1 612 372	1 920 799	2 631 976
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 810 406	17 046 789	14 411 853
	БАЛАНС	1700	32 550 939	35 957 356	33 231 221

Генеральный директор (наименование должности) _____ (подпись) Болдин Алексей Викторович (расшифровка подписи)

21 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
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"	по ОКПО	98553506		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Выручка	2110	9 336 354	7 088 638
	Себестоимость продаж	2120	(6 199 666)	(4 273 843)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 136 688	2 814 795
	Коммерческие расходы	2210	(483 470)	(771 753)
	Управленческие расходы	2220	(1 085 527)	(1 041 173)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 567 691	1 001 869
	Доходы от участия в других организациях	2310	100 000	-
	Проценты к получению	2320	301 400	894 255
	Проценты к уплате	2330	(361 910)	(300 817)
	Прочие доходы	2340	705 533	445 169
	Прочие расходы	2350	(839 408)	(1 787 888)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 473 306	252 588
	Налог на прибыль организаций	2410	(331 416)	(68 199)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(74 861)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(331 416)	6 661
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 141 890	184 389

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 (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	1 141 890	184 389
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор — (наименование должности) — (подпись) — Болдин Алексей Викторович (расшифровка подписи)

21 октября 2026 г.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"	по ОКПО	98553506		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	8 024 960	3 696 181
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	30 592	303 347
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	212 045	171 883
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	от продажи квартир		890 426	2 866 877
	от продажи паркингов		157 435	114 890
	от продажи соц.объектов		2 289 605	-
	от прочей реализации		12 213	18 436
	поступления от участников долевого строительства квартир, паркингов		4 321 457	2 794
	прочие поступления	4119	111 187	217 954
	Платежи - всего	4120	(5 239 221)	(8 958 703)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 554 726)	(6 167 477)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(942 787)	(905 364)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(31 282)	(25 566)
	налога на прибыль организаций	4124	(199 922)	(293 363)
	налоги, взносы		(32 685)	(52 983)
	НДС		(140 031)	(1 088 778)
	прочие платежи	4129	(337 788)	(425 172)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 785 739	(5 262 522)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	295 439	34 133
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	173 265	34 133
	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	21 573	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	100 601	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(5 239)	(52 849)
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 239)	(52 849)
	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	-	-
	погашение основного долга по аренде		-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	290 200	(18 716)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 324 823	4 843 172
	в том числе: получение кредитов и займов	4311	4 324 823	4 843 172
	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	(7 405 076)	(893 032)
	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	(7 361 259)	(850 000)
	погашение основного долга по аренде		(43 817)	(43 032)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 080 253)	3 950 140
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(4 314)	(1 331 098)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	229 650	2 147 219
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	225 336	816 121
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор — Болдин Алексей Викторович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

21 октября 2026 г.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2026 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2026
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб специализированный застройщик"	по ОКПО	98553506		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

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	1 500 000	-	-	25 000	-	13 499 778	15 024 778
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	1 500 000	-	-	25 000	-	13 499 778	15 024 778

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	-	-	-	-	-	184 389	184 389
	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	1 500 000	-	-	25 000	-	13 684 167	15 209 167
	На 31 декабря 2025 г.	3200	1 500 000	-	-	25 000	-	14 189 971	15 714 971
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	1 500 000	-	-	25 000	-	14 189 971	15 714 971

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	-	-	-	-	-	1 141 890	1 141 890
	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	1 500 000	-	-	25 000	-	15 331 861	16 856 861

Генеральный директор — Болдин Алексей Викторович

(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

21 октября 2026 г.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

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
Нематериальные активы - всего	За 9 месяцев 2026 г.	61 204	(38 219)	2 259	(19 737)	19 737	(4 395)	-	-	-	-	-	43 726	(22 877)
	За 9 месяцев 2025 г.	60 615	(25 480)	141	(252)	162	(10 900)	-	-	-	-	-	60 504	(36 218)
в том числе: Лицензии и разрешения	За 9 месяцев 2026 г.	11 921	(10 599)	-	(974)	974	(657)	-	-	-	-	-	10 947	(10 282)
	За 9 месяцев 2025 г.	11 865	(6 144)	141	(85)	61	(3 702)	-	-	-	-	-	11 921	(9 785)
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	За 9 месяцев 2026 г.	6 693	(4 419)	-	-	-	(1 321)	-	-	-	-	-	6 693	(5 740)
	За 9 месяцев 2025 г.	6 860	(2 374)	-	(167)	101	(1 644)	-	-	-	-	-	6 693	(3 917)
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 9 месяцев 2026 г.	42 590	(23 201)	2 259	(18 763)	18 763	(2 417)	-	-	-	-	-	26 086	(6 855)
	За 9 месяцев 2025 г.	41 890	(16 962)	-	-	-	(5 554)	-	-	-	-	-	41 890	(22 516)
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	3 553	(3 293)	340	(2 726)	2 726	(73)	-	-	-	-	-	1 167	(640)
	За 9 месяцев 2025 г.	3 553	(3 129)	-	-	-	(145)	-	-	-	-	-	3 553	(3 274)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	20 849	22 985	35 135
в том числе: Лицензии и разрешения	664	1 322	5 721
из них созданные организацией	-	-	-
Программы ЭВМ	954	2 274	4 486
из них созданные организацией	-	-	-
Другие НМА	19 231	19 389	24 928
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. 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 9 месяцев 2026 г.	-	-	2 259	-	-	(2 259)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	141	-	-	(141)	-	-
в том числе: Лицензии и разрешения	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	141	-	-	(141)	-	-
Программы ЭВМ	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	2 259	-	-	(2 259)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - 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 нематериальных активов - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 9 месяцев 2026 г.	34 323	16 737	(11 056)	40 004	-
	За 9 месяцев 2025 г.	52 373	23 885	(30 745)	45 513	-
в том числе: Базы данных	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	405	-	(405)	-	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения	За 9 месяцев 2026 г.	32 281	16 389	(9 026)	39 644	-
	За 9 месяцев 2025 г.	47 485	21 855	(28 707)	40 633	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-

Другие НМА	За 9 месяцев 2026 г.	2 037	348	(2 030)	355	-
	За 9 месяцев 2025 г.	4 478	2 030	(1 633)	4 875	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-
Товарные знаки	За 9 месяцев 2026 г.	5	-	-	5	-
	За 9 месяцев 2025 г.	5	-	-	5	-
из них исключительные права	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. 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 9 месяцев 2026 г.	427 164	(145 294)	14 696	(182 646)	20 478	(23 792)	10 376	-	-	(12 091)	710	247 123	(137 522)
	За 9 месяцев 2025 г.	290 614	(96 960)	49 516	(294)	294	(28 547)	-	-	-	(7 675)	(80)	332 161	(125 293)
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	73 777	(17 938)	6 082	-	-	(1 717)	-	-	-	(12 091)	710	67 768	(18 945)
	За 9 месяцев 2025 г.	70 066	(15 889)	-	-	-	(1 777)	-	-	-	(7 675)	(80)	62 391	(17 746)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 9 месяцев 2026 г.	23 186	(8 179)	607	(2 048)	110	(1 529)	-	-	-	-	-	21 745	(9 598)
	За 9 месяцев 2025 г.	20 612	(6 353)	345	-	-	(1 368)	-	-	-	-	-	20 957	(7 721)
Офисное оборудование	За 9 месяцев 2026 г.	124 212	(79 157)	3 628	-	-	(15 168)	-	-	-	-	-	127 840	(94 325)
	За 9 месяцев 2025 г.	122 187	(56 809)	1 814	-	-	(16 671)	-	-	-	-	-	124 001	(73 480)
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	22 521	(6 988)	4 104	(6 253)	2 389	(1 588)	-	-	-	-	-	20 372	(6 187)
	За 9 месяцев 2025 г.	21 941	(4 952)	579	-	-	(1 507)	-	-	-	-	-	22 520	(6 459)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 9 месяцев 2026 г.	86 166	(17 257)	118	(78 606)	14 112	(3 766)	-	-	-	-	-	7 678	(6 911)
	За 9 месяцев 2025 г.	40 002	(8 063)	46 778	(294)	294	(6 838)	-	-	-	-	-	86 486	(14 607)
Другие виды основных средств	За 9 месяцев 2026 г.	15 806	(15 775)	157	(14 243)	3 867	(24)	10 376	-	-	-	-	1 720	(1 556)
	За 9 месяцев 2025 г.	15 806	(4 894)	-	-	-	(386)	-	-	-	-	-	15 806	(5 280)
Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	За 9 месяцев 2026 г.	81 496	-	-	(81 496)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 9 месяцев 2026 г.	1 423 894	(190 256)	177 925	(62 072)	11 204	(40 128)	4 302	-	-	12 091	(710)	1 551 838	(215 588)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 465 336	(135 301)	6 881	(44 611)	6 737	(37 524)	35	-	-	7 675	80	1 435 281	(165 973)
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	1 422 003	(189 085)	177 925	(62 072)	11 204	(39 858)	4 302	-	-	12 091	(710)	1 549 947	(214 147)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 463 445	(134 491)	6 881	(44 611)	6 737	(37 254)	35	-	-	7 675	80	1 433 390	(164 893)
Другие виды основных средств	За 9 месяцев 2026 г.	1 891	(1 171)	-	-	-	(270)	-	-	-	-	-	1 891	(1 441)

	За 9 месяцев 2025 г.	1 891	(810)	-	-	-	(270)	-	-	-	-	-	-	1 891	(1 080)

4.2. 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 9 месяцев 2026 г.	613 782	(253 010)	35 083	(35 689)	329	(75 337)	-	-	-	613 176	(328 018)
	За 9 месяцев 2025 г.	535 202	(166 619)	178 343	(100 991)	-	(61 529)	-	-	-	612 554	(228 148)
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	133 717	(22 697)	27 679	-	-	(9 619)	-	-	-	161 396	(32 316)
	За 9 месяцев 2025 г.	126 213	(13 270)	90 815	(84 514)	-	(7 171)	-	-	-	132 514	(20 441)
Земельные участки	За 9 месяцев 2026 г.	480 065	(230 313)	-	(35 689)	329	(65 718)	-	-	-	444 376	(295 702)
	За 9 месяцев 2025 г.	408 989	(153 349)	87 528	(16 477)	-	(54 358)	-	-	-	480 040	(207 707)
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	7 404	-	-	-	-	-	-	7 404	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. 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	1 445 851	1 515 508	1 523 689
в том числе: Здания	1 384 623	1 288 757	1 383 131
Машины и оборудование (кроме офисного)	12 147	15 007	14 259
Офисное оборудование	33 515	45 055	65 378
Транспортные средства	14 185	15 533	16 989
Производственный и хозяйственный инвентарь	767	68 909	31 939
Другие виды основных средств	614	751	11 993
Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы	-	81 496	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
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			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. 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	986 495	1 045 742	976 308
в том числе: Здания	986 045	1 018 672	975 228
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	26 350	-
Другие виды основных средств	450	720	1 080
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	24 616	24 700	-
в том числе: Здания	24 616	24 700	-
из них основные средства, находящиеся в залоге	24 616	24 700	-

4.5. 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 9 месяцев 2026 г.	3 452	-	6 170	-	-	(8 496)	1 126	-
	За 9 месяцев 2025 г.	661	-	54 079	-	-	(49 804)	4 936	-
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	1 263	-	-	(607)	656	-
	За 9 месяцев 2025 г.	288	-	1 828	-	-	(632)	1 484	-
Офисное оборудование	За 9 месяцев 2026 г.	3 452	-	501	-	-	(3 483)	470	-
	За 9 месяцев 2025 г.	373	-	4 893	-	-	(1 814)	3 452	-
Транспортные средства	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	4 104	-	-	(4 104)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	580	-	-	(580)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	302	-	-	(302)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	46 778	-	-	(46 778)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	34 845	-	12 375	-	(8 983)	-	38 237	-
	За 9 месяцев 2025 г.	47 193	-	5 505	-	(9 735)	-	42 963	-
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	34 845	-	12 375	-	(8 983)	-	38 237	-
	За 9 месяцев 2025 г.	47 193	-	5 505	-	(9 735)	-	42 963	-

Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - 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 создание инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2026 г.	41 256	-	1 451	-	(1 681)	-	41 026	-
	За 9 месяцев 2025 г.	21 602	-	10 631	-	(156)	-	32 077	-
в том числе: ЖК "Северная Долина"	За 9 месяцев 2026 г.	13	-	-	-	-	-	13	-
	За 9 месяцев 2025 г.	14	-	-	-	(1)	-	13	-
ЖК "Юнтолово"	За 9 месяцев 2026 г.	33 701	-	1 451	-	(1 681)	-	33 471	-
	За 9 месяцев 2025 г.	15 438	-	10 001	-	(155)	-	25 284	-
Прочие	За 9 месяцев 2026 г.	7 542	-	-	-	-	-	7 542	-
	За 9 месяцев 2025 г.	6 150	-	630	-	-	-	6 780	-
	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									

	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. 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 9 месяцев 2026 г.	2 283 094	(1 775 879)	116 796	-	-	-	-	(359 729)	2 040 161	(1 416 150)
	За 9 месяцев 2025 г.	2 283 094	(1 775 879)	-	-	-	760 306	-	3 962 242	6 245 336	(5 738 121)
в том числе: Вклады в УК	За 9 месяцев 2026 г.	1 923 365	(1 416 150)	116 796	-	-	-	-	-	2 040 161	(1 416 150)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 923 365	(1 416 150)	-	-	-	-	-	-	1 923 365	(1 416 150)
Предоставленные займы	За 9 месяцев 2026 г.	359 729	(359 729)	-	-	-	-	-	(359 729)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	359 729	(359 729)	-	-	-	760 306	-	3 962 242	4 321 971	(4 321 971)
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 9 месяцев 2026 г.	3 962 242	(3 962 242)	-	-	-	285 381	-	359 729	4 321 971	(4 321 971)
	За 9 месяцев 2025 г.	3 962 242	(3 962 242)	-	-	-	-	-	(3 962 242)	-	-
в том числе: Займы выданные	За 9 месяцев 2026 г.	3 962 242	(3 962 242)	-	-	-	285 381	-	359 729	4 321 971	(4 321 971)
	За 9 месяцев 2025 г.	3 962 242	(3 962 242)	-	-	-	-	-	(3 962 242)	-	-
Итого	За 9 месяцев 2026 г.	6 245 336	(5 738 121)	116 796	-	-	285 381	-	-	6 362 132	(5 738 121)
	За 9 месяцев 2025 г.	6 245 336	(5 738 121)	-	-	-	760 306	-	-	6 245 336	(5 738 121)

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					списано			изменения видов запасов			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 9 месяцев 2026 г.	17 123 029	(368 986)	5 934 933	(8 941 072)	227 180	(93 515)	X	X	14 116 890	(235 321)
	За 9 месяцев 2025 г.	12 579 819	(268 075)	7 156 913	(5 504 021)	53 979	5 527	X	X	14 232 711	(208 569)
в том числе: Сырье и материалы	За 9 месяцев 2026 г.	715	(84)	16 102	(16 047)	23	(5)	-	-	770	(66)
	За 9 месяцев 2025 г.	760	(57)	13 434	(13 441)	13	(38)	-	-	753	(82)
Готовая продукция	За 9 месяцев 2026 г.	291 382	(1)	453 817	(79 019)	12 664	(40 823)	(588 925)	-	77 255	(28 160)
	За 9 месяцев 2025 г.	8 971	(1 893)	10 844	(7 106)	1 296	597	(12 709)	-	-	-
Товары для перепродажи	За 9 месяцев 2026 г.	2 788 773	(209 643)	1 684 341	(2 879 673)	183 449	(15 513)	451 741	-	2 045 182	(41 707)
	За 9 месяцев 2025 г.	2 295 684	(102 917)	6 815	(1 428 394)	13 670	41 170	(202 959)	-	671 146	(48 077)
Затраты в незавершенном производстве	За 9 месяцев 2026 г.	13 463 214	-	3 728 401	(5 790 699)	-	-	-	-	11 400 916	-
	За 9 месяцев 2025 г.	9 173 940	-	7 090 059	(3 298 480)	-	-	-	-	12 965 519	-
Авансы, выданные на приобретение запасов	За 9 месяцев 2026 г.	1 270	(403)	322	(646)	85	-	-	-	946	(318)
	За 9 месяцев 2025 г.	3 291	-	1 093	(2 483)	-	(147)	-	-	1 901	(147)
Товары и готовая продукция отгруженные	За 9 месяцев 2026 г.	577 675	(158 855)	51 950	(174 988)	30 959	(37 174)	137 184	-	591 821	(165 070)
	За 9 месяцев 2025 г.	1 097 173	(163 208)	34 668	(754 117)	39 000	(36 055)	215 668	-	593 392	(160 263)

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	2 700 769	2 700 769	76 006
в том числе: Товары для перепродажи	-	-	9 150
Товары отгруженные	-	-	66 856
Затраты в незавершенном производстве	2 700 769	2 700 769	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. 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 9 месяцев 2026 г.	69 133	(69 133)	-	-	-	-	-	(69 133)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	1 319 191	(1 319 191)	-	759 071	-	-	-	-	2 078 262	(2 078 262)
в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2026 г.	69 133	(69 133)	-	-	-	-	-	(69 133)	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	1 319 191	(1 319 191)	-	759 071	-	-	-	-	2 078 262	(2 078 262)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 9 месяцев 2026 г.	14 774 645	(2 373 232)	5 946 914	284 488	(6 200 462)	(6)	7 834	69 133	14 874 712	(2 720 808)
	За 9 месяцев 2025 г.	12 817 314	(185 598)	5 781 703	4 575	(6 817 393)	(61)	17 543	-	11 786 138	(219 475)
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2026 г.	5 056 414	(46 739)	1 066 233	-	(1 390 094)	(6)	4 241	-	4 732 547	(43 227)
	За 9 месяцев 2025 г.	4 343 140	(11 820)	1 875 491	-	(1 767 594)	-	6 399	-	4 451 037	(7 435)
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 9 месяцев 2026 г.	367 033	(22 476)	54 036	380	(71 767)	-	726	-	349 682	(21 791)
	За 9 месяцев 2025 г.	513 856	(15 234)	16 698	1 011	(182 585)	-	8 441	-	348 980	(12 885)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2026 г.	444 609	(199 145)	22 163	-	(46 996)	-	2 867	-	419 776	(197 931)
	За 9 месяцев 2025 г.	614 747	(158 544)	124 328	3 564	(231 135)	(61)	2 703	-	511 443	(199 155)
Расчеты по налогам и сборам	За 9 месяцев 2026 г.	1 015	-	24 389	-	(1 015)	-	-	-	24 389	-

	За 9 месяцев 2025 г.	610	-	35 599	-	(610)	-	-	-	35 599	-
Расчеты по ЕНС	За 9 месяцев 2026 г.	155 126	-	79 112	-	(155 126)	-	-	-	79 112	-
	За 9 месяцев 2025 г.	122 505	-	143 325	-	(122 505)	-	-	-	143 325	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 9 месяцев 2026 г.	4	-	181	-	(4)	-	-	-	181	-
	За 9 месяцев 2025 г.	24	-	23	-	(24)	-	-	-	23	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 9 месяцев 2026 г.	441	-	425	-	(441)	-	-	-	425	-
	За 9 месяцев 2025 г.	274	-	463	-	(274)	-	-	-	463	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 9 месяцев 2026 г.	159	-	129	-	(159)	-	-	-	129	-
	За 9 месяцев 2025 г.	202	-	217	-	(202)	-	-	-	217	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	За 9 месяцев 2026 г.	6 643 889	-	4 700 246	-	(4 533 577)	-	-	-	6 810 558	-
	За 9 месяцев 2025 г.	7 180 834	-	3 585 559	-	(4 473 801)	-	-	-	6 292 592	-
Расчеты с участниками долевого строительства	За 9 месяцев 2026 г.	912	-	-	-	(912)	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	36 238	-	-	-	(36 238)	-	-	-	-	-
Расчеты по причитающимся процентам	За 9 месяцев 2026 г.	2 105 043	(2 104 872)	-	284 108	(371)	-	-	69 133	2 457 913	(2 457 859)
	За 9 месяцев 2025 г.	4 624	-	-	-	(2 165)	-	-	-	2 459	-
Расчеты по аренде	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	260	-	-	-	(260)	-	-	-	-	-
Итого	За 9 месяцев 2026 г.	14 843 778	(2 442 365)	5 946 914	284 488	(6 200 462)	(6)	7 834	X	14 874 712	(2 720 808)
	За 9 месяцев 2025 г.	14 136 505	(1 504 789)	5 781 703	763 646	(6 817 393)	(61)	17 543	X	13 864 400	(2 297 737)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	2 789 907	69 099	2 492 578	49 671	1 584 565	79 635
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	71 726	28 499	69 663	22 381	49 875	37 914
Расчеты с покупателями и заказчиками	62 391	40 600	48 545	26 069	17 029	1 795
Прочая	2 655 790	-	2 374 370	1 221	1 517 661	39 926

8. Обязательства

8.1. 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 9 месяцев 2026 г.	1 153 506	337 371	130 332	(14 815)	-	(99 080)	1 507 314
	За 9 месяцев 2025 г.	1 994 682	111 668	-	(8 588)	-	(1 703 743)	394 019
в том числе: Расчеты по аренде	За 9 месяцев 2026 г.	220 518	-	-	-	-	(21 749)	198 769
	За 9 месяцев 2025 г.	420 663	-	-	-	-	(190 469)	230 194
Долгосрочные кредиты	За 9 месяцев 2026 г.	796 692	83 561	124 292	-	-	-	1 004 545
	За 9 месяцев 2025 г.	1 454 425	-	-	-	-	(1 454 425)	-
Долгосрочные займы	За 9 месяцев 2026 г.	-	194 100	6 040	-	-	-	200 140
	За 9 месяцев 2025 г.	21 504	-	-	-	-	(21 504)	-
Прочие	За 9 месяцев 2026 г.	136 296	59 710	-	(14 815)	-	(77 331)	103 860
	За 9 месяцев 2025 г.	98 090	111 668	-	(8 588)	-	(37 345)	163 825
Краткосрочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2026 г.	15 125 990	1 013 619	244 484	(6 276 144)	(8 995)	99 080	10 198 034
	За 9 месяцев 2025 г.	11 779 877	5 995 309	375 129	(6 713 433)	(1 030)	1 703 743	13 139 595
в том числе:								

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 9 месяцев 2026 г.	4 595 446	645 390	202	(1 211 680)	(8 981)	-	4 020 377
	За 9 месяцев 2025 г.	2 126 833	1 341 837	228	(1 132 908)	(1 030)	-	2 334 960
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 9 месяцев 2026 г.	148 127	106 456	-	(94 394)	(2)	77 331	237 518
	За 9 месяцев 2025 г.	862 047	352 616	-	(842 302)	-	37 345	409 706
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 9 месяцев 2026 г.	537 876	123 244	469	(186 750)	(12)	-	474 827
	За 9 месяцев 2025 г.	286 961	220 216	-	(117 362)	-	-	389 815
Расчеты по аренде	За 9 месяцев 2026 г.	220 526	-	-	(42 969)	-	21 749	199 306
	За 9 месяцев 2025 г.	707	-	32 390	-	-	190 469	223 566
Расчеты по налогам и сборам	За 9 месяцев 2026 г.	202 230	51 394	-	(202 230)	-	-	51 394
	За 9 месяцев 2025 г.	228 195	24 714	-	(228 195)	-	-	24 714
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 9 месяцев 2026 г.	16 385	20 209	-	(16 385)	-	-	20 209
	За 9 месяцев 2025 г.	16 841	17 268	-	(16 841)	-	-	17 268
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 9 месяцев 2026 г.	-	32 273	-	-	-	-	32 273
	За 9 месяцев 2025 г.	30 127	30 565	-	(30 127)	-	-	30 565
Расчеты с подотчетными лицами	За 9 месяцев 2026 г.	63	61	-	(63)	-	-	61
	За 9 месяцев 2025 г.	67	32	-	(67)	-	-	32
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 9 месяцев 2026 г.	3	801	-	(3)	-	-	801

	За 9 месяцев 2025 г.	362	411	-	(362)	-	-	411
Краткосрочные кредиты	За 9 месяцев 2026 г.	8 197 761	-	243 813	(3 314 097)	-	-	5 127 477
	За 9 месяцев 2025 г.	3 882 468	3 993 172	342 511	-	-	1 454 425	9 672 576
Расчеты с участниками долевого строительства	За 9 месяцев 2026 г.	1 207 573	33 791	-	(1 207 573)	-	-	33 791
	За 9 месяцев 2025 г.	4 345 269	14 478	-	(4 345 269)	-	-	14 478
Краткосрочные займы	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-	-	21 504	21 504
Итого	За 9 месяцев 2026 г.	16 279 496	1 350 990	374 816	(6 290 959)	(8 995)	X	11 705 348
	За 9 месяцев 2025 г.	13 774 559	6 106 977	375 129	(6 722 021)	(1 030)	X	13 533 614

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 9 месяцев 2026 г.	1 920 799	702 583	(565 730)	(445 280)	1 612 372

	За 9 месяцев 2025 г.	2 631 976	108 667	(559 612)	(340 728)	1 840 303
в том числе: Резерв на Присоединен,раб. МОП, проч. раб.по ССР	За 9 месяцев 2026 г.	1 509 541	557 432	(469 825)	(150 710)	1 446 438
	За 9 месяцев 2025 г.	2 065 600	-	(494 054)	-	1 571 546
Оценочное обязательство (судебные иски) краткоср.	За 9 месяцев 2026 г.	378 810	62 493	(29 689)	(294 570)	117 044
	За 9 месяцев 2025 г.	538 198	34 831	(241)	(338 259)	234 529
Резерв ежегодных отпусков	За 9 месяцев 2026 г.	32 448	82 658	(66 216)	-	48 890
	За 9 месяцев 2025 г.	28 178	73 836	(65 317)	(2 469)	34 228

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	273 622	259 258	87 641
в том числе:			
Гарантийные удержания	15 861	29 407	50 558
Поручительства	246 352	218 442	25 674
Страховые полисы	11 409	11 409	11 409
Выданные - всего	21 209 921	18 112 774	14 725 403
в том числе:			
Поручительства	-	-	-
Залог прав	11 426 992	10 912 258	10 167 095
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	7 057 460	7 200 516	4 558 308
Залог объектов недвижимости	24 700	24 700	-
Залог земельного участка	2 700 769	2 700 769	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
Материальные затраты	2 078 935	4 478 568
Затраты на оплату труда	765 789	655 081
Отчисления на социальные нужды	205 923	178 428
Амортизация	130 958	129 158
Прочие затраты	1 714 751	1 297 366
Итого по элементам	4 896 356	6 738 601
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	2 872 307	(652 832)
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 768 663	6 085 769

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-
в том числе:	За 9 месяцев 2026 г.	-	-	-	-
	За 9 месяцев 2025 г.	-	-	-	-

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности за январь – сентябрь 2026 год

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (далее, «Общество») за январь – сентябрь 2026 года, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральными стандартами и положениями по бухгалтерскому учету.

I. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (сокращенное фирменное наименование – ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик») зарегистрировано МИ ФНС РФ № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154770. Регистрация производилась на основании Федерального закона № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. и Протокола №1 общего собрания учредителей Общества от 22.11.2006 г.

В соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» от 08.08.2001 г., в Единый государственный реестр юридических лиц 12.12.2006 г. внесена запись об ООО «Главстрой-СПб» за основным государственным регистрационным номером 1069847534360.

В апреле 2022 г. Единственным Участником Общества (Решение № 14 от 11.04.2022 г.) принято решение об утверждении новой редакции Устава (редакция №12). Редакция №12 Устава Общества зарегистрирована Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 18.04.2022 г. В Единый государственный реестр юридических лиц 18.04.2022 г. внесена соответствующая запись за государственным регистрационным номером 2227801145306.

Место нахождения Общества

Место нахождения Общества и хранения документов: ***Россия, 199034, Санкт-Петербург г, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, наб Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А, помещ. 2-Н, ком. 65.***

Общество по адресу места нахождения стоит на учете в Межрайонной ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу, Свидетельство серия 78 № 008154771, ИНН 7839347260, КПП 780101001, дата постановки на учет 06.06.2008 г.

В мае 2022 года внесена запись об уточнении юридического адреса за государственным регистрационным номером 2227801480630 от 23.05.2022.

В 2011 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 199106, Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., дом 86, офис 434-449. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 01.12.2011 г. № 1460215. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 01.11.2011 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу (код 7801). Присвоен КПП 780145001.

В 2013 г. по месту нахождения офисов продаж созданы следующие обособленные подразделения Общества:

- по адресу: 194362, Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Федора Абрамова, 8. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №3361546. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №17 по Санкт-Петербургу (код 7802). Присвоен КПП 780245002.

- по адресу: 198095, Санкт-Петербург, ул. Шкапина, участок 1. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 03.09.2013 №1371180. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №8 по Санкт-Петербургу (код 7839). Присвоен КПП 783945001.

- по адресу: 197229, Санкт-Петербург, ул. 3-я Конная Лахта, уч. 2 (у дома 45). Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 09.09.2013 №3137944. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 29.08.2013 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – межрайонная ИФНС России №26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445001.

В декабре 2015г. был зарегистрирован филиал в Московской области, г. Железнодорожный. Уведомление о постановлении на учет № 264543976 от 29.12.2015г.

В 2018 г. по месту нахождения офиса продаж создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 4, литер А. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 06.09.2018 г. № 473728531. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 23.08.2018 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – Межрайонная ИФНС России № 26 по Санкт-Петербургу (код 7814). Присвоен КПП 781445002.

В 2021 г. по месту нахождения дополнительного офиса создано обособленное подразделение Общества, расположенное по адресу: 125009, Москва, Тверская ул., дом 6, стр. II. Уведомление о постановке на учет российской организации в налоговом органе на территории Российской Федерации от 10.09.2021 г. № 617912484. Дата постановки на учет на основании сведений о создании обособленного подразделения – 02.08.2021 г. Налоговый орган, поставивший на учет обособленное подразделение – ИФНС России № 10 по г. Москве (код 7710). Присвоен КПП 771045001.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 30.09.2026 г. составляет 1 500 000 000 руб. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей участников.

Доли в Уставном капитале оплачены полностью.

Участники Общества

№п/п	Данные об Участнике	Размер доли (%)	Номинальная стоимость (руб.)
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-Инвест», ОГРН 5067746336235, ИНН 7704612940, место нахождения: Российская Федерация, 101000, г.	100	1 500 000 000

	Москва, пер. Подсосенский, д.21, стр.2, ком.3		

За 9 месяцев 2026 г. изменений в составе участников Общества не происходило.

Аудитор Общества

В Обществе проводится обязательный аудит деятельности в соответствии с требованиями статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ от 30.12.2008 г.

На основании Решения Единственного Участника Общества аудитором деятельности Общества за 2026г. является ООО «АКФ ПромСтройФинанс» ИНН 9701097597, ОГРН 5177746386516.

ООО «АКФ ПромСтройФинанс» создано путем реорганизации в форме преобразования, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 26.12.2017 г., правопредшественником организации является ЗАО «АКФ ПромСтройФинанс» (ОГРН 1027739052758).

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов ассоциации «Содружество» (основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11806001886).

Саморегулирование

В целях соблюдения требований норм Градостроительного кодекса РФ ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», регистрационный номер 487 от 24.12.2009, Саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков», регистрационный номер 884 от 12.09.2019 и Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение изыскателей», регистрационный номер 264 от 30.09.2019.

Реестр

В связи с тем, что Общество не является акционерным, реестр не ведется.

Органы Управления Общества

Органами управления Общества являются:

1. Общее Собрание Участников Общества;
2. Совет Директоров Общества;
3. Генеральный Директор Общества

Согласно Уставу Общества, высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. При принятии решений на общем собрании участников ООО «Главстрой-Инвест» имеет 100% голосов.

В Обществе сформирован Совет директоров. Согласно Уставу Общества, Совет Директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом Общества и Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

Лица, являвшиеся членами Совета директоров Общества за 9 месяцев 2026г., не являлись участниками Общества в указанный период.

В период с 04.02.2025г. по 03.02.2028г. руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор Болдин Алексей Викторович, избранный на основании Решения единственного участника Общества №4 от 30.01.2025 г.

Болдин Алексей Викторович долей в уставном капитале Общества не имеет.

Основные направления деятельности Общества

Приоритетным направлением деятельности Общества за 9 месяцев 2026 г. являлась реализация крупных инвестиционных проектов в области возведения многоквартирных жилых домов квартальной застройки, а также строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории Санкт-Петербурга и Московской области. К сфере деятельности Общества относился широкий спектр работ и услуг, в том числе девелопмент, проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация жилых и нежилых зданий и сооружений.

Выпуск облигаций

За 9 месяцев 2026 г. Общество не выпускало и не размещало облигации.

Выпуск векселей

С момента регистрации в качестве юридического лица до настоящего времени Общество не выпускало векселей.

Планы будущей деятельности Общества

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» планирует продолжать реализацию крупных инвестиционных проектов в области возведения зданий жилищного, социального и общественного назначения на территории Санкт-Петербурга. В 2026 году планируется дальнейшее строительство объектов «Северная Долина», «Юнтолово».

Общество не планирует изменение профиля деятельности.

Допущение непрерывности деятельности

При формировании финансовой отчетности Обществом предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует. Общество осуществляет свою деятельность с соблюдением норм правового и налогового законодательства, применяет систему этических норм, определяющих поведение своих сотрудников, а также обеспечивает своевременное исполнение обязательств перед контрагентами и государственными органами.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества за 9 месяцев 2026 год подготовлена на основе Положений учетной политики, утвержденной 27.12.2024 года.

1. Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован исходя из условий хозяйствования за 9 месяцев 2026 г. и заключенных договоров, во исполнении требований Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ (ред. от 15.12.2025г.) «О бухгалтерском учете»; Налогового кодекса РФ с учетом изменений и дополнений, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 09.12.1998г. № 60н; Приказа Минфина России от 29.07.1998г., утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции.

Дебиторская и кредиторская задолженности, финансовые вложения в иностранной валюте, отражаются в учете и в бухгалтерской отчетности в рублях в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют.

Переоценка обязательств, выраженных в иностранной валюте, производится ежемесячно. Если в договоре указан особый курс проведения платежей, переоценка задолженностей производится согласно условий договора.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте при пересчете отнесены на финансовые результаты как прочие доходы/расходы.

Курсы валют:

Валюта	на 30 сентября 2026 г., руб.	на 31 декабря 2025 г., руб.	на 31 декабря 2024 г., руб.
1 доллар США	84,4283	78,2267	101,6797
1 Евро	96,0625	92,0938	106,1028

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Предприятие ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по задолженности и по выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

4. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов с 2024 года ведется в соответствии ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, на балансовом счете 04 «Нематериальные активы».

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления.

Переоценка нематериальных активов не производятся.

Стоимость всех групп нематериальных активов, за исключением нематериальных активов по которым невозможно определить срок полезного использования, погашается ежемесячно посредством начисления Компанией амортизационных отчислений линейным способом. Амортизация начисляется по нормам, рассчитанным, исходя из первоначальной стоимости и срока полезного использования нематериальных активов.

Компания не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, которые отвечают признакам нематериального актива, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете 012.НМА.

Порядок применения ФСБУ 14/2022 альтернативный, с 2024 года.

Компания не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2023 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2024 года.

5. Основные средства

Учет основных средств с 2022 года ведется в соответствии ФСБУ 6/2020 "ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, на балансовом счете 01 «Основные средства».

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление.

Организация не производит *переоценку* объектов основных средств.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом по группам, установленных постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

Компания не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

6. Учет аренды

Компания применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год перспективно.

По каждому договору аренды единовременно признается на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Применена ставка 12,5%

Компания не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется настоящий Стандарт.

7. Порядок учета затрат на капитальное строительство

В связи с изменениями в закон 214-ФЗ, связанными с запретом на привлечение денежных средств дольщиков на расчетные счета застройщика и началом работы через счета эскроу, в 2019 году внесены изменения в учетную политику Общества в части учета затрат на капитальное строительство

Под затратами на капитальное строительство понимаются затраты, связанные с осуществлением:

- капитального строительства в форме нового строительства – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- капитального строительства в форме реконструкции, которая приводит к изменению параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

Инвентарная стоимость строительства объекта складывается из капитальных затрат по его возведению: стоимости проектно-изыскательских работ и СМР, внутренних систем и инженерного оборудования, подводки к наружным сетям водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения и т.д., приобретению оборудования, работы по монтажу оборудования, благоустройству и озеленению прилегающей территории, прочие капитальные затраты, затрат, связанных с вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору, суммы расходов на содержание застройщика.

Прямые расходы объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, учитываются на счете 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

Прямые расходы прочих объектов, учитываются на счете 08.33.1 «Капитальное строительство» в разрезе отдельного проекта и по каждому объекту учета расходов.

Учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отдельных периодов до ввода объекта в эксплуатацию или полного производства соответствующих работ и затрат.

Прямые расходы каждого проекта подразделяются на следующие группы:

- Прямые расходы объектов строительства
- Прямые расходы очереди (общие для нескольких объектов)
- Прямые расходы квартала застройки (общие для нескольких очередей)
- Прямые расходы проекта (общие для всего проекта)
- Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства

Расходы, общие для нескольких объектов, очередей и всего проекта списываются со счетов учета общих расходов на стоимость объектов строительства в периоде определения финансового результата по объектам в части, относящейся к таким объектам.

Инвентарная стоимость законченного объекта строительства формируется из:

- расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов корпуса;

- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов очереди (пропорционально застраиваемой площади);

- общих расходов по СМР, ПИР, и прочих строительных расходов квартала (пропорционально застраиваемой площади);

- общепроектных расходов (пропорционально застраиваемой площади).

Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства не ведутся через счета эскроу:

Прямые расходы, собранные на счете 08.33 по возведению объекта, завершенного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом капитализированного НДС, отраженного на счете 19.33.1 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.1 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.1 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов социальной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность, строящиеся за счет средств участников долевого строительства, собранные на счете 08.33 (с учетом НДС), распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства.

Для объектов строительства, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу:

Прямые расходы, собранные на счете 20.30 по возведению объекта, завершенного строительством и вводимого в эксплуатацию с учетом НДС, отраженного на счете 19.33.0 по данному объекту формируют себестоимость строительства в полном объеме.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы очереди» распределяются на себестоимость отдельных объектов очереди, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площадей сдаваемых объектов. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту «Расходы очереди» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Расходы квартала» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади квартала. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Расходы квартала»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, собранные на счете 20.30 (с учетом НДС) – объект «Общепроектные» распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле площади проекта. Одновременно НДС, накопленный на сч.19.33.0 по объекту ««Общепроектные»» переносится на сч.19.33.0 по отдельным объектам в пропорции, аналогичной пропорции распределения.

Расходы, на создание объектов инженерной инфраструктуры, подлежащие передаче в муниципальную собственность в порядке, определяемом договорами, содержащими требования к комплексному освоению территории, учитываются обособленно (по-объектно) на счете 08.33.2, НДС включается в стоимость.

Если передача объектов инженерной инфраструктуры завершается до ввода объектов долевого строительства в эксплуатацию, то расходы распределяются на себестоимость сдаваемых объектов пропорционально доли площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов инженерной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства, в Дт счета 20.30 с Кт счета 08.33.2.

Если передача объектов инженерной инфраструктуры не завершена до ввода объектов долевого строительства в эксплуатацию, то расходы распределяются на себестоимость сдаваемых объектов, пропорционально доле площади каждого объекта в общей доле объектов, в договорах участия в долевом строительстве и проектной декларации, которых предусмотрено покрытие расходов на создание объектов инженерной инфраструктуры за счет денежных средств участников долевого строительства, путем формирования резерва в Дт счета 20.30 с Кт счета 96.33 в сумме планируемой стоимости инфраструктурного объекта. Расходы на достройку инфраструктурного объекта учитываются на счете 08.33.2. При передаче инфраструктурного объекта в муниципальную собственность формируется проводка Дт 96.33 Кт 08.33.2.

Плата за право заключения договора аренды земельных участков учитывается на счете 08.33 «Вложения во внеоборотные активы» или 20.30 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» в течение срока основного договора аренды земельного участка как затраты на строительство в стоимости строящегося здания.

Затраты на приобретение права аренды земельного участка признаются в бухгалтерском учете долгосрочными инвестициями и относятся на увеличение фактических затрат по строительству объекта и формируют инвентарную стоимость построенного объекта.

Правила включения процентов по полученным кредитам и займам в стоимость инвестиционного актива в части учета капитального строительства определяются следующим образом:

- принимая во внимание, что строительство многоквартирных домов и отдельно стоящих паркингов осуществляется в целях долевого строительства в соответствии с 214-ФЗ, не планируется формирование запасов, доля расходов на строительство приходящаяся на квартиры и машиноместа, формирует себестоимость услуг застройщика и в полном объеме не относится к инвестиционным активам, включая часть квартир и машиномест, остающихся в собственности Компании по завершении строительства. Доля расходов на строительство многоквартирных домов приходящаяся на нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду, формирует инвестиционный актив. Для расчета долей используется соотношение проектных площадей объектов. Проценты, рассчитанные как произведение процентов начисленных на сумму займов и кредитов, относящихся к финансированию строящегося объекта на рассчитанную долю, включаются в стоимость инвестиционного актива в аналитике номенклатуры нежилых помещений на счете 08.34.3 ежемесячно, до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию.
- для объектов, строящихся для продажи, проценты по кредитам и займам, относящимся к финансированию строительства данных объектов, включаются в стоимость инвестиционного актива ежемесячно в полном объеме до даты ввода объекта в эксплуатацию.

8. Инвестиционная деятельность

Инвестиционная деятельность общества обусловлена наличием договоров аренды земельных участков по следующим объектам:

- ***проект «Северная Долина»***
- ***проект «Юнтолово»***
- ***проект «Столичный».***

В процессе строительства Общество выступает в качестве ***застройщика.***

В договорах долевого участия по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018г, либо не получено заключение о степени готовности объектов, вознаграждение застройщика не выделяется, строительство объектов ведется за счет привлечения целевого кредита.

Застройщик ведет раздельный учет доходов, полученных в рамках целевого финансирования и расходов, произведенных в рамках целевого финансирования.

Расходы Застройщика на:

- оплату общих административно-хозяйственных расходов;
- оплату рекламы, агентских расходов;
- коммерческих расходов;

- оплату процентов по займам и кредитам;

-оплату расходов по устранению недоделок, повреждений, выявленных после ввода объекта в эксплуатацию;

оплачиваются из денежных средств Застройщика полученных в том числе в оплату услуг застройщика, либо за счет целевого кредита в доле, относящейся к инвестируемым объектам.

9. Финансовые вложения

Все инвестиции и финансовые активы независимо от срока размещения средств отражаются на счете 58 «Финансовые вложения». Финансовые вложения оцениваются в учете в сумме фактических затрат, понесенных инвестором. Учет и списание инвестиций и финансовых активов производится по каждой единице актива. Финансовые вложения, по которым может быть определена текущая рыночная стоимость, отражаются в учете на конец года по текущей рыночной цене.

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений при условии появления признаков обесценения финансовых вложений.

10. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Обществом ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг. В составе материально-производственных запасов учитываются также средства труда (инвентарь и хозяйственные принадлежности), срок полезного использования не превышает 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление.

11. Незавершенное производство

Незавершенное производство отражается в учете по прямым статьям затрат. В соответствии с правилами, установленными п. 19 ПБУ 10/99, в бухгалтерском учете расходы признаются с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями, в соответствии с принципом соответствия доходов и расходов. Если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, то расходы признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами. В целях формирования достоверного финансового результата в каждом отчетном периоде себестоимость услуг списывается на финансовый результат в случае получения выручки по номенклатурной группе формирования затрат. В случае отсутствия выручки по номенклатурной группе себестоимость услуг формирует остатки незавершенного производства.

Для объектов, расчеты по которым с участниками долевого строительства ведутся через счета эскроу, расходы, накопленные по счету 20.30 на последний день месяца, списываются ежемесячно по объекту накопительным итогом в пропорции проданной площади по

договорам долевого участия к общей продаваемой площади объекта в корреспонденции Дт 90.02.1 Кт 20.39

12. Готовая продукция и товары для продажи

Учет покупных товаров, предназначенных для перепродажи, ведется в соответствии с ФСБУ «Запасы», на балансовом счете 41 «Товары».

При реализации или ином выбытии их оценка производится по себестоимости единицы товаров.

Общество принимает к учету имущество, построенное в рамках инвестиционного проекта (жилые и нежилые помещения, машино-места в паркингах) и оставшееся в распоряжении Застройщика, как ***готовую продукцию*** с отражением на счете 43.

На счете 43, переведенное в разряд объектов недвижимости имущество, предназначенное для реализации, учитывается с момента завершения строительства до получения свидетельства о собственности на данное имущество.

На дату получения свидетельства о собственности объекты недвижимости как готовые к продаже переводятся ***на счет 41***, на котором и учитываются до момента реализации.

13. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество ведет учет задолженности покупателей и заказчиков в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» отдельно по задолженности покупателей и полученным авансам.

В бухгалтерской отчетности расчеты с покупателями и заказчиками отражаются с учетом резерва по сомнительным долгам.

14. Уставный, добавочный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества.

Общество может формировать резервный капитал.

15. Кредиты и займы полученные, проценты по долговым обязательствам

Предприятие учитывает ***кредиты и займы***, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Порядок отнесения *начисленных процентов* по заемным средствам определяется целью привлечения кредита и займа:

- если цель кредита(займа) – финансирование инвестиционных активов, то начисленные проценты до того момента, как имущество оприходовано, завершено строительство включаются в:

- первоначальную стоимость актива (до того момента, как актив был отражен на счетах 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности», 04 «Нематериальные активы» или счетах учета запасов),

Если заемные средства не предназначены для приобретения или создания основных средств, то начисленные проценты по таким заемным средствам включаются в прочие расходы и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Если же проценты начислены после того как имущество оприходовано:

- вся сумма начисленных процентов включается в прочие расходы и учитывается на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Для целей налогового учета расходы в виде процентов по долговым обязательствам (кредитам, займам) включаются согласно пп.2 п.1 ст.265 НК РФ с в состав внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных ст.269 Налогового Кодекса.

16. Резервы

За 9 месяцев 2026 г. Общество создавало оценочные резервы.

Согласно Приказу Минфина от 24.12.2010 №186н «О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету», и внесенных изменений в Положение по ведению бухгалтерского учета с 2011 года Компания отражает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы согласно требованиям ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», путем создания следующих резервов:

- резерв на предстоящую оплату отпусков;

- резерв по сомнительным долгам;

- резерв под снижение стоимости запасов;

- резерв под обесценение финансовых вложений;

- резерв на предстоящих расходов на достройку в т.ч. на работы по благоустройству, на работы по подключению к инженерным сетям, работы МОП и прочие.

- оценочные обязательства по судебным расходам.

17. Признание доходов

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н (в редакции от 27.11.2020г.), доходом от обычных видов деятельности для целей бухгалтерского учета является выручка, которую организация получает регулярно, систематически, занимаясь основными видами деятельности, включая доходы от сдачи в аренду (субаренду). Полученные доходы отражаются на счете 90 «Продажи».

Организация, являясь застройщиком, привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости согласно Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Полученные от инвесторов (физических лиц и юридических лиц) денежные средства по договорам долевого участия, расчеты по которым ведутся с использованием счетов эскроу, не выделяется вознаграждение. Средства дольщиков по данным договорам для целей бухгалтерского учета не являются целевыми и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу». Для целей налогового учета средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу приравниваются к средствам целевого финансирования на основании изменений, внесенных в пп. 14 п.1 ст. 251 НК в редакции в ред. ФЗ от 09.11.2020 N 368-ФЗ применяющейся ретроспективно с 01.01.2020

Учет расчетов по инвестиционным средствам по долевому строительству ведется на следующих счетах бухгалтерского учета:

- заключение договора долевого строительства на счет 86 «Целевое поступление», в т. ч.:

86.33.6, Финансирование по ДДУ с использованием счетов эскроу

- расчеты с участниками по долевому строительству ведутся на счете 76.33, в т.ч.:

76.33.6, Расчеты с дольщиками по ДДУ с использованием счетов эскроу

76.33.9, Прочие расчеты с дольщиками

По счету 76.33.9 отражаются переплаты участников долевого строительства, подлежащие возврату, а также расчеты по начисленным пеням за просрочку оплаты.

При составлении финансовой отчетности:

- до даты раскрытия счетов эскроу по проекту дебетовое сальдо счета 76.33.6 сворачивается с кредитовым сальдо 86.33.6 и в финансовой отчетности не отражается.

Выручка от реализации объектов строительства, строящимся по разрешениям на строительство полученным после 01.07.2018 и средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу, учитываются в следующем порядке:

Ежемесячно нарастающим итогом в сумме заключенного договора долевого участия умноженную на процент инвестиционной готовности, определяемый как отношение сумм, накопленных на конец месяца по счетам 20.30 и 19.33.0 по объекты (с учетом распределяемых расходов) к планируемой инвестиционной стоимости объекта в корреспонденции счетов Дт.46.02 Кт 90.01.1, а также Дт 90.03 Кт 76.ОТ (для нежилых помещений) в сумме заключенных договоров.

На дату ввода объекта в эксплуатацию в Дт 46.02 доначисляется сумма выручки равная разнице между суммой договора долевого участия и ранее признанной выручкой.

На дату передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи участнику долевого строительства формируются проводки в корреспонденции счетов Дт 62.01 Кт 46.02. а также Дт 76.ОТ Кт 68.02 (для нежилых помещений и паркингов)

Средства дольщиков по данным договорам не являются целевыми в целях бухгалтерского учета и их учет до момента раскрытия счета эскроу ведется по дебету забалансового счета 009 «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В дату раскрытия счетов эскроу делается проводка Дт 51 Кт 76.33.6 в аналитике каждого договора по проекту.

Для целей налогового учета выручкой от реализации признается экономия этих средств, рассчитанная как разница между привлеченными на счета эскроу средствами по Объекту и расходами застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Датой определения экономии средств, полученных на финансирование строительства Объекта, Компания признает последний день месяца, в котором произошло завершение строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта (п.1 ст.8 Закона №214/ФЗ), и подписан хотя бы один акт на передачу объекта долевого строительства.

Прочие доходы, не носящие системный характер, отражаются на счете 91 «прочие доходы и расходы».

18. Отложенные налоги

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н Общество ведет учет отложенных налогов балансовым методом, текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете путем корректировки условного дохода (условного расхода).

III. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества

1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 30 сентября 2026 года, балансовая стоимость нематериальных активов составила 20 849 тыс. руб. (31 декабря 2025 г.: 22 985 тыс. руб., 31 декабря 2024 г.: 35 135 тыс. руб.).

Общество имеет девять товарных знаков, учтенных в качестве нематериальных активов.

В НМА также отражены учредительские права на сайты ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово», аудиовизуальные произведения и т.д.

На забалансовом счете 012.НМ.А отражены нематериальные активы, полученные в пользование:

- товарный знак в сумме единоразового фиксированного платежа по сублицензионному договору - 5 тыс. руб.

- лицензии и сертификаты на программное обеспечение и электронные версии отраслевых журналов на сумму – 39 909 тыс. руб.

Информация о нематериальных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 3.

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 30 сентября 2026 года, балансовая стоимость основных средств составила 434 122 тыс. руб. (31 декабря 2025 г.: 680 939 тыс. руб., 31 декабря 2024 г.: 610 318 тыс. руб.)

На 30.09.2026 г. арендованы следующие основные средства:

Наименование объекта	**Адрес объекта**
Земельные участки общей площадью 950 289 кв.м.	Объект застройки ЖК «Северная Долина», г. Санкт-Петербург, поселок Парголово
Земельные участки общей площадью 3 930 889 кв.м.	Объект застройки ЖК «Юнтолово», г. Санкт-Петербург
Здание общей площадью 2 023,9 кв.м.	г. Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А
Земельный участок общей площадью 1 509 кв.м.	г. Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, лит. А
Земельный участок общей площадью 8 529 кв.м.	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, д. 28-30, к. 1
Земельный участок общей площадью 879 кв.м.	г. Санкт-Петербург, Садовая улица, д. 28-30, к. 36
Нежилые помещения №345, 395, 397, 398, 399, 400, 401, 405, 406 в офисно-деловом центре «Лахта» общей площадью 561 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А
Нежилое помещение 11-Н, комнаты 1-9,11-12,14-16, общей площадью.650,1 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, к. 3, лит. А
Нежилое помещение 3-Н, комнаты 269, 382, 383, 384, 385	г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, к. 2, лит. А
Нежилые помещения № 17Н, комнаты №85-88 общей площадью 107,10 кв.м.	г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 86, лит. А
Нежилые помещения № 9Н комнаты 60-63	г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 86, лит. А

Наименование объекта	Адрес объекта
общей площадью 64,61 кв.м.	
Нежилые помещения № 18Н, комнаты №53,125 общей площадью 43,1 кв.м.	г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 86, лит. А
Нежилые помещения № 57-58 общей площадью 52,2 кв.м.	г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 86, лит. А
Парковочные места №37, 43, 87, 88, 98, 99, 100, 103, 115	г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, к. 3
Нежилые помещения № II комнаты № 21, 23, 25 общей площадью 61,1 кв.м.	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2
Нежилые помещения № 6-Н часть комнаты №4 общей площадью 23,9 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А
Нежилые помещения № 8-Н часть комнаты №107Г общей площадью 94,2 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А
Нежилые помещения № 1-Н комнаты №2-4, 9-11 общей площадью 89,9 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А
Нежилые помещения № 8-Н комнаты №24-27 общей площадью 23,7 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35, лит. А
Открытая площадка площадью 25 кв.м.	г. Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 35
Нежилое помещение № 18-Н площадью 125,4 кв.м.	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная ул., д. 41, стр. 1
Нежилое помещение № 37-Н площадью 91,2 кв.м.	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная ул., д. 41, стр. 1
Нежилое помещение № 38-Н площадью 91,2 кв.м.	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заречная ул., д. 41, стр. 1
Нежилое помещение № 66-Н площадью 90,5 кв.м.	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Федора Абрамова, д.21, к.3, стр.1
Автомобиль VOLGA K50, A056ДA78	-
Земельный участок 50:50:0040210:80 общей площадью 4 079 кв.м	Московская область, г. Балашиха, мкр. Саввино, ул. Безымянная
Земельный участок 50:50:0040210:81, общей площадью 70 864 кв.м	Московская область, г. Балашиха, мкр. Саввино, ул. Безымянная
Офисные помещения № I комната №7	г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2

В качестве прав пользования активами приняты к учету следующие объекты:

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Здание, общей площадью 2023,9 м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 01-А007139 от 26.12.2007, срок аренды до 21.08.2056 г.	9 432	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Земельный участок 1509м2, СПб, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 5/16, литер А	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга/ Договор № 01/ЗК-05210 от 20.10.2008 г., срок аренды до 21.08.2056 г.)	421	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Земельные участки под проект жилищного строительства «Северная Долина»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор № 02/ЗКС-06715 от 25.06.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	1 445	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с изменением стоимости аренды
Земельные участки под проект жилищного строительства «Юнтолово»	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга /Договор № 00/ЗКС-04244(17) от 02.03.2007 г., срок аренды до 31.12.2028 г.	6 525	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Земельный участок АД, ул. Садовая, д.28-30, к.36	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга / Договор №20/ЗД-27620(П1), срок аренды до 20.03.2072 г.	81	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Земельный участок, СПб, ул. Садовая, д. 28-30, к. 1	СПБ ГКУ Имущество Санкт-Петербурга / Договор № 10/ЗД-01745 (П3) от 03.10.2000 г., срок аренды до 21.07.2047 г.	323	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Часть Здания помещения 490,5 м2 (офис Лахта-2; ком. 345,395,397,398,399,400, 405,406) Оптиков, д.4к.2	ООО Дорстройтрест-М /Договор № ЛАХ-31/2018 от 15.06.2018, срок аренды до 31.07.2028 г.	1 038	переменные арендные платежи предусмотренные договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	пересмотрена стоимость ППА в связи с изменением стоимости аренды
Часть Здания помещения 70,5 м2 (офис Лахта-2; ком. 401) Оптиков, д.4к.2	ООО Дорстройтрест-М /Договор № ЛАХ-31/2018 от 15.06.2018, срок аренды до 31.07.2028 г.				
Часть Здания пом.11-Н, комн.1-9,11-12,14-16, площ.650,1 м2, офис Лахта-2 (Оптиков, д.4, к.3)	ООО Дорстройтрест-М /Договор № ЛАХ-2-10/2026 от 16.03.2026, срок аренды до 30.04.2029 г.	1 217	переменные арендные платежи предусмотренные договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился

Право пользования активом	Арендодатель / Договор	Начисленные проценты	Переменные арендные платежи	Улучшения предмета аренды	Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде
Автомобиль VOLGA K50, A056ДА78	ООО АН ГЛАВСТРОЙ / Договор б/н от 14.09.2026г.	42	переменные арендные платежи предусмотренные договором не включались в расчет права пользования арендой	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Земельный участок 50:50:0040210:80, пл. 4079 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6517 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2028	160	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился
Земельный участок 50:50:0040210:81, пл. 70864 кв.м, по адресу: МО, г.о. Балашиха, мкр. Саввино	КУИ Администрации г.о. Балашиха/ Договор № 6518 от 04.03.2020 г. срок аренды до 27.12.2028	2 779	переменные арендные платежи договором не предусмотрены	улучшения предмета аренды не производились	пересмотр не производился

По состоянию на 30 сентября 2026 года, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 1 336 250 тыс. руб. (31 декабря 2025 г.: 1 233 638 тыс. руб., 31 декабря 2024 г.: 1 330 035 тыс. руб.).

На 30.09.2026 г. следующие основные средства находятся в аренде:

Нежилое помещение 14-18Н (Садовая,д.28-30, к. 28)

Нежилое помещение 17Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 19Н (Садовая,д.28-30, к. 1)

Нежилое помещение 1Н (Садовая,д.28-30, к. 36)

Нежилое помещение 21-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 22-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 23Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 25-Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 26Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 27Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 29Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 24Н (Садовая,д.28-30, к. 27)

Нежилое помещение 29Н СД 20 квартал - 3 оч. корпус 19Б площадь 92 м2

42-Н Помещение S-74,90 м2 (2корп. 4оч. 20кв. СД)

Нежилое помещение 34-Н Санкт-Петербург, Николая Рубцова ул., д. 5, стр. 1, S-2124,6м2

Нежилое помещение К.3 (28-Н ПИБ) СД квартал 21 этап 1 корпус 2 (2.1, 2.2, 3) ,S прив. 520,2кв.м.

Нежилое помещение 2К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 16 ,Sприв.61,4

Нежилое помещение 4К(ПИБ 3-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 16 ,Sприв.51,2

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 17 ,Sприв.124,3

Нежилое помещение 2К(ПИБ 2-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 17 ,Sприв.94,2

Нежилое помещение 3К(ПИБ 3-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 17 ,Sприв.92,8

Нежилое помещение 4К(ПИБ 4-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 17 ,Sприв.92,6

Нежилое помещение 5К(ПИБ 5-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 17 ,Sприв.93,9

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 18 ,Sприв.54,6

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 19 ,Sприв.121,8

Нежилое помещение 2К(ПИБ 2-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 19 ,Sприв.138,1

Нежилое помещение 5К(ПИБ 5-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 20 ,Sприв.93,2

Нежилое помещение 6К(ПИБ 6-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 20, Sприв.87

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 21, Sприв.54,6

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 22, Sприв.121,6

Нежилое помещение 1(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 23, Sприв.123,9

Нежилое помещение 6(ПИБ 6-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 23 ,Sприв.124

Нежилое помещение 1К(ПИБ 1-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 24 ,Sприв.119,9

Нежилое помещение 3К(ПИБ 3-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 24 ,Sприв.19,7

Нежилое помещение 4К-1(ПИБ 4-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 24 ,Sприв.159,8

Нежилое помещение 6Н(ПИБ 4Н) ЮН квартал 35 этап 1.1 корпус 3 ,Sприв.161,8

Нежилое помещение 2К(ПИБ 2-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 26 ,Sприв.80,6

Нежилое помещение 3К(ПИБ 3-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 26 ,Sприв.51,5

Нежилое помещение 4К(ПИБ 4-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 26 ,Sприв.51

Нежилое помещение 6К(ПИБ 6-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 26 ,Sприв.125,1

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 1-Н S 99.6м2

Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 5Н S 83.9м2

Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 6Н S 83,5м2

Нежилое помещение 5 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 30 9Н S 128,5м2

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 31 2Н S 57.4м2

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 1Н S 127,6м2

Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 3НS 167м2

Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 5Н S 23,4м2

Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 32 6НS 103,8м2

Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 5-Н S 365,7м2

Нежилое помещение 5 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 34 ПИБ 1-НS 103.8м2

Нежилое помещение 1 (6-Н)СД 21 квартал - 4 эт. корпус 35 S 59.2

Нежилое помещение 1 (ПИБ 1-Н) СД 21 квартал - 4 эт. корпус 36 S 53.3

Нежилое помещение 4 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 37 ПИБ 1-Н S 141.2 м2

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 38 ПИБ 6Н S 171,5м2

Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 38 ПИБ 4Н S 171,1м2

Нежилое помещение 3 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 38 ПИБ 5Н S 356,5

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 39 ПИБ 2-Н S 83,4м2

Нежилое помещение 1 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 40 ПИБ 6-Н S 49,1

Нежилое помещение 2 СД 21 квартал - 4 эт. корпус 40 ПИБ 1-Н S 60,9 м2

Нежилое помещение 1Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 41 S 108,3 м2

Нежилое помещение 6Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 41 S 46,7 м2

Нежилое помещение 1Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 42

Нежилое помещение 4Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 152,1 м2

Нежилое помещение 4Н(ПИБ 2Н) ЮН квартал 35 этап 1.1 корпус 3 ,Sприв.58,7

Нежилое помещение 5Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 220,9 м2

Нежилое помещение 6Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 58,8 м2

Нежилое помещение 7Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 260,8 м2

Нежилое помещение 1Н(ПИБ 1Н) ЮН квартал 35 этап 1.1 корпус 4 ,Sприв.85,5

Нежилое помещение 2К(ПИБ 2-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 27 ,Sприв.91,1

Нежилое помещение 3К(ПИБ 3-Н) СД квартал 21 этап 3 корпус 22 ,Sприв.23

Нежилое помещение 13Н СД 20 квартал - 3 оч. корпус 19Б площадь 196,20 м2

Нежилое помещение 13Н 5 корпус 1 кв Юнтолово, площадь 152,20 м2

Нежилое помещение 4Н(ПИБ 3Н) ЮН квартал 35 этап 1.1 корпус 4 ,Sприв.70,9

Нежилое помещение 12Н СД 21 квартал - 4 эт. корпус 43 S 21,3 м2

Нежилое здание трансформаторная подстанция №6009

Пришвартованные понтоны

Корпус 13 нежилые помещения № 03, 05-08, 10-11, 13, 18-21 (Филиал)

Корпус 15 нежилые помещения № 01-09, 11-13, 15-21 (Филиал)

Корпус 16 нежилые помещения № 01-11 (Филиал)

Корпус 18 нежилые помещения № 01-11 (Филиал)

Корпус Б1 нежилые помещения № 01, 03-05, 07-11 (Филиал)

Корпус Б10 нежилые помещения № 02-08 (Филиал)

Корпус Б6 нежилые помещения № 01, 03, 06, 07, 08 (Филиал)

Основные средства не включают объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации.

На 30.09.2026 г. у Общества в залоге находится нежилое помещение №92-Н, площадью 114 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1.

Информация об основных средствах и инвестиционной недвижимости содержится в табличной части пояснений, раздел 4.

3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены:

тыс. руб.

	30 сентября 2026года	31 декабря 2025года	31 декабря 2024года
Вклады в уставные капиталы дочерних обществ (с учетом резерва под обесценение):			
ООО «Проектное Бюро-ГС» (100% УК)	10	10	10
АО «Транскомплект» (8 635 шт. акций по курсу доллара на день регистрации права собственности)	363 155	363 155	363 155
ООО «АН Главстрой» (ранее ООО «Экострой») (100% УК)	140 070	140 070	140 070
ООО «СМУ-Северная Долина» (100% УК)	10	10	10
ООО «СМУ-Юнтолово» (100% УК)	116 796	-	-
ООО «Архитектурное Бюро-ГС» (100% УК)	-	-	-
ООО «Эксплуатация ГС-СПб» (100% УК)	10	10	10
ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово» (99% УК)	3 960	3 960	3 960
Финансовые вложения в виде процентных займов	-	-	-
Итого отражено в Бухгалтерском балансе	**624 011**	**507 215**	**507 215**

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены:

тыс. руб.

	30 сентября 2026года	31 декабря 2025года	31 декабря 2024года
Финансовые вложения в виде процентных займов (с учетом резерва под обесценение)	-	-	-
Итого отражено в Бухгалтерском балансе	-	-	-

В отношении краткосрочных финансовых вложений признаков обесценения не обнаружено.

Информация о финансовых вложениях содержится в табличной части пояснений, раздел 5.

4. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены капитальные вложения в строительство объектов, по которым Обществом не принято решение о дальнейшем использовании для собственных нужд или для продажи. Состав прочих внеоборотных активов:

тыс. руб.

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	На 30.09.2026	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Капитальные вложения в строительство, в т.ч.	**41 026**	**41 256**	**21 602**
ЖК «Северная Долина»	13	13	14

Активы, отраженные в составе прочих внеоборотных активов	Стоимость		
	На 30.09.2026	На 31.12.2025	На 31.12.2024
ЖК «Юнтолово»	33 471	33 701	15 438
Прочие	7 542	7 542	6 150
Итого	**41 026**	**41 256**	**21 602**

Информация о прочих внеоборотных активах содержится в табличной части пояснений, раздел 4.6.

5. Запасы

Данные по запасам приведены в таблице ниже:

тыс. руб.

Вид запаса	30.09.2026	31.12.2025	31.12.2024
Материалы	704	631	703
Товары, в т.ч.	2 003 475	2 579 130	2 192 767
ЖК «Северная долина»	*711*	*1 780 203*	*1 511 566*
ЖК «Юнтолово»	*1 858 068*	*596 662*	*219 011*
ЖК «Панорама 360»	*5 413*	*6 291*	*12 832*
Прочие	*18 388*	*18 388*	*19 556*
ЖК «Столичный»	*120 895*	*177 586*	*429 802*
Основное производство	-	-	4 197
Готовая продукция в т.ч.	*49 095*	*291 381*	*7 078*
ЖК «Северная долина»	*0*	*0*	*7 078*
ЖК «Юнтолово»	*49 095*	*291 381*	*0*
Переданные объекты недвижимости	*426 751*	*418 820*	*933 965*
Строительство объектов, инвестируемых по эскроу	9 678 837	10 583 785	7 385 219
ЖК «Северная долина»	*1 790 590*	*4 579 387*	*1 787 328*
ЖК «Юнтолово»	*5 010 665*	*5 997 658*	*5 597 891*
Проект «Харизма»	*2 870 842*	-	-
ЖК «Столичный»	*6 740*	*6 740*	-
Строительство социальной инфраструктуры	1 722 079	2 879 429	1 784 524
Авансы, выданные на приобретение запасов	628	867	3 291
Итого	**13 881 569**	**16 754 043**	**12 311 744**

По строке «Товары» **отражается** стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, по которым оформлено свидетельство о собственности.

По строке «Готовая продукция» отражается стоимость квартир, паркингов, нежилых помещений на которые не будут заключены договоры долевого участия и объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для продажи, полученных в результате завершения строительства объектов. После оформления прав собственности вышеуказанные помещения (квартиры, паркинги, нежилые помещения, объекты социальной инфраструктуры) будут подлежать переводу на счет 41.

По строке «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» отражаются расходы на строительство объектов, входящих в проекты ЖК «Северная Долина», ЖК «Юнтолово», ЖК «Столичный» с учетом списания признанной себестоимости пропорционально объему контрактации с применением счетов эскроу. Расходы произведены на средства, полученные по кредитным договорам в рамках проектного финансирования, а также на средства застройщика.

На 30.09.2026 г. у Общества в залоге находится земельный участок, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Михаила Дудина, д. 15, к. 1, кадастровый номер 78:36:0013101:20121, на сумму 2 700 769 тыс. руб.

Информация о запасах содержится в табличной части пояснений, раздел 6.

6. НДС, начисленный по отгрузке

По строке 1220 отражается НДС от стоимости отгруженных товаров, по которым не осуществлен переход права собственности. По состоянию на 30.09.2026 г. величина НДС, начисленного по отгрузке, составила 78 267 тыс. руб. (на 31.12.2025 г. – 71 798 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 189 093 тыс. руб.).

7. Дебиторская задолженность

Данные по основным дебиторам Организации приведены в таблицах ниже. Данные в таблицах представлены с учетом начисленных резервов сомнительных долгов:

тыс. руб.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Строка «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	**4 689 320**	**5 009 675**
ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» (ранее ООО «Экострой»)	23 716	69 750
АО «Петербургская сбытовая компания»	15 154	10 010
АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	1 845	875
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	1 316 801	940 067
ГУП "ТЭК СПб"	414 454	432 168
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Северная долина"	946 416	1 031 532
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	924 176	1 594 340
ООО "ПИ-2"	189 683	117 057
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО" (ранее ПАО "Ленэнерго")	562 775	635 906
ООО "СЛОИ АРКИТЕКТС РУС"	31 611	38 110
ИП Иванова Екатерина Сергеевна	50 000	17 500
Матвеев Алексей Вениаминович ИП	20 000	7 500
Прочие	192 689	114 860

По состоянию на 30 сентября 2026 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с поставщиками и подрядчиками в сумме 43 227 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 46 739 тыс. руб., на 31.12.2024 – 11 820 тыс. руб.)

тыс. руб.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками» в т.ч.	**327 891**	**344 557**
ООО "АН ГЛАВСТРОЙ" (ранее ООО "Экострой")	177 728	220 092

	30.09.2026	31.12.2025
ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	49 900	49 900
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	31 648	23 907
ООО СК "НИКОЛЬСКИЙ"	-	6 300
ГБОУ № 163 Выборгского района Санкт-Петербурга	-	5 650
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Северная долина"	1 739	2 668
АО "ТАНДЕР"	669	821
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	252	809
ООО «ТЕПЛОСТРОЙ»	-	3 518
АО «ТРАНСКОМПЛЕКТ»	4 413	2 875
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"	8 708	3 000
Прочие (арендаторы, покупатели квартир и паркингов и т.д.)	52 834	25 010

Основная сумма дебиторской задолженности по приходится на ООО "ДИСТРИКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ 3 - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК" в части договора купли-продажи нежилого помещения и ООО «АН ГЛАВСТРОЙ» в части договоров купли-продажи объектов недвижимости.

По состоянию на 30 сентября 2026 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с покупателями и заказчиками в сумме 21 791 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 22 476 тыс. руб., на 31.12.2024 – 15 234 тыс. руб.)

тыс. руб.

	30.09.2026	31.12.2025
Строка «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	**221 845**	**245 464**
Расчеты по страхованию	327	37
Расчеты по претензиям	57 366	59 424
Расчеты по коммунальным платежам, компенсация ресурсов	160 211	171 479
Прочая задолженность	3 941	14 524

По состоянию на 30 сентября 2026 г. созданы резервы по сомнительным долгам в отношении расчетов с разными дебиторами и кредиторами в сумме 197 931 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 199 145 тыс. руб., на 31.12.2024 – 158 544 тыс. руб.)

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2026 г. по строке «Выполненные этапы по услугам застройщика» отражена признанная часть выручки от оказания услуг застройщика, рассчитанная исходя из принципа равномерного признания в периоде оказания услуги на основании заключенных договоров долевого участия, указанного в данных договорах размера вознаграждения Застройщика и ожидаемого срока выполнения услуги, а также доходы от реализации объектов строительства, средства дольщиков по которым привлекаются на счета эскроу ежемесячно нарастающим итогом пропорционально степени инвестиционной готовности в сумме 6 810 558 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 6 643 889 тыс. руб., на 31.12.2024 – 7 180 834 тыс. руб.)

По проекту «Юнтолово» признана выручка в сумме 6 810 558 тыс. руб.

	30.09.2026	31.12.2025

Строка «Расчеты по причитающимся процентам»	**54**	**171**

Информация о дебиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 7.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов, отраженных в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств, представлена ниже:

тыс. руб.

	30 сентября 2026года	**31 декабря 2025года**	**31 декабря 2024года**
Денежные средства на банковских рублевых счетах	225 336	229 650	2 147 219
Денежные средства в кассе	-	-	-
Итого отражено в Бухгалтерском балансе	**225 336**	**229 650**	**2 147 219**

По состоянию на отчетную дату не было сумм денежных средств (или их эквивалентов) недоступных для использования.

9. Кредиты и займы

Заемные средства включали:

тыс. руб.

	30 сентября 2026 г.		**31 декабря 2025 г.**		**31 декабря 2024 г.**	
	Краткосрочн. Обязательства	**Долгосрочн. Обязательства**	**Краткосрочн. Обязательства**	**Долгосрочн. Обязательства**	**Краткосрочн. Обязательства**	**Долгосрочн. Обязательства**
Кредиты банков	4 839 279	1 004 545	8 153 376	796 234	3 801 934	1 454 425
Проценты по кредитам банков	288 198	-	44 385	458	80 534	-
Прочие займы	-	194 100	-	-	-	-
Проценты по прочим займам	-	6 040	-	-	-	21 504
Итого заемные средства	**5 127 477**	**1 204 685**	**8 197 761**	**796 692**	**3 882 468**	**1 475 929**

Информация о займах и кредитах содержится в табличной части пояснений, раздел 8.

10. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

По строке «Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые не будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 30.09.2026 – 198 769 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 220 518 тыс. руб., на 31.12.2024 – 420 663 тыс. руб.).

По строке «Прочие обязательства» отражена задолженность перед покупателями в виде авансов, полученных в счет предстоящих отгрузок, по договорам с рассрочкой платеж свыше 12 месяцев.

По строке 1520 «Обязательство по аренде» отражены обязательства признанные в соответствии с ФСБУ 25/2018 за вычетом процентов по аренде и НДС, которые будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты - на 30.09.2026 – 199 306 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 220 526 тыс. руб., на 31.12.2024 – 770 тыс. руб.).

Информация о прочих долгосрочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 8.

11. Кредиторская задолженность

Данные по основным кредиторам Организации приведены ниже:

тыс. руб.

Строка «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»:	**30.09.2026**	**31.12.2025**
ООО "УК "ДОХОДЪ"	1 340 311	1 540 529
Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление Северная долина»	1 157 315	1 331 589
Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажное управление Юнтолово"	894 525	884 538
ИП Уложенко Евгений Анатольевич	379 876	433 784
ООО "Эксплуатация ГС-СПб"	93 219	105 618
ТЭК СПБ АО	33	95 649
ООО "АН ГЛАВСТРОЙ"	21 442	32 176
ООО "ПИ-2"	3 833	19 112
ООО «Медиа –ППЛ»	9 615	16 458
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	14 028	11 271
ООО "Проектное бюро-ГС"	8 696	8 781
АО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"	1 271	3 617
ООО "Бизнес ресурсы"	205	2 666
ООО "Архитектурное Бюро-ГС"	1 696	1 696
Комитет финансов СПб (Управление строительными проектами)	-	1 170
ООО "ЯНДЕКС"	1 265	808
ООО "УК "ГЕСТОР"	-	736
ООО "ИЦ "СТРОЙЭКСПЕРТ+»	360	270
Филиал ООО "Строительная Компания "МИС" в Московской области	131	131
АРССЕРВИС ООО	10 000	-
Гарантийные удержания	15 861	29 276
ПРОЧИЕ	66 695	75 571
ИТОГО	**4 020 377**	**4 595 446**

тыс. руб.

Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками»	**30.09.2026**	**31.12.2025**
сумма оплаты по договорам купли-продажи паркингов не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	86 324	69 381
сумма оплаты по предварительным договорам купли-продажи паркингов, не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	16 299	29 952

Строка «Расчеты с покупателями и заказчиками»	30.09.2026	31.12.2025
сумма оплаты по предварительным договорам купли-продажи квартир, не прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	81 502	9 944
сумма полученных авансов по договорам аренды нежилых помещений за вычетом НДС по авансам полученным	26 498	27 819
сумма полученных авансов по договорам купли-продажи квартир	11 698	10 580
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи паркингов за вычетом НДС по авансам полученным	4 658	451
сумма полученных авансов по предварительным договорам купли-продажи кладовых за вычетом НДС по авансам полученным	2 058	-
прочие	8 481	-
ИТОГО	**237 518**	**148 127**

Информация о кредиторской задолженности содержится в табличной части пояснений, раздел 8.

12. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены созданные согласно ПБУ 8/2010 следующие обязательства в сумме **1 612 372 тыс. руб.** в том числе:

- резерв на предстоящую оплату отпусков в сумме – **48 890 тыс. руб.;**

- резерв застройщика на работы по присоединению к сетям, отделку мест общего пользования и прочие работы – **1 446 438 тыс. руб.;**

- оценочные обязательства по предстоящим судебным разбирательствам – **117 044** тыс. руб., в том числе:

- с дольщиками – **67 251** тыс. руб.

- поставщиками и подрядчиками - **49 793** тыс. руб.

За 9 месяцев 2026 года созданные ранее резервы использованы в сумме **565 730** тыс. руб. (в 2025 году – 851 771 тыс. руб.)

За 9 месяцев 2026 года были созданы резервы сумме **702 583** тыс. руб. (в 2025 году – 768 607 тыс. руб.)

За 9 месяцев 2026 года были восстановлены излишне созданные резервы на основании проведенной инвентаризации и экспертных суждений в сумме **445 280** тыс. руб. (в 2025 году – 628 013 тыс. руб.)

Информация об оценочных обязательствах содержится в табличной части пояснений, раздел 8.3.

13. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже:

тыс. руб.

Виды деятельности	Январь-сентябрь 2026 г.			Январь-сентябрь 2025 г.		
	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)	Выручка	Себестоимость продаж	Валовая прибыль/ (убыток)
выручка от реализации жилых помещений	868 496	(384 736)	483 760	-	-	-
выручка от реализации нежилых помещений, паркингов	162 772	(157 862)	4 910	2 554 866	(1 148 734)	1 406 132
выручка от реализации инфраструктурных объектов (имущественные договоры, социальные объекты)	2 289 605	(2 289 605)	-	137 194	(124 747)	12 447
выручка от оказания прочих услуг	236 918	(147 898)	89 020	614 432	(817 336)	(202 904)
выручка от деятельности, финансируемой с использованием счетов эскроу	5 778 563	(3 219 565)	2 558 998	207 343	(142 045)	65 298
Итого	**9 336 354**	**(6 199 666)**	**3 136 688**	**7 088 638**	**(4 273 843)**	**2 814 795**

Коммерческие и управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс. руб.

Коммерческие расходы	Январь-сентябрь 2026 г.	Январь-сентябрь 2025 г.
Затраты на оплату труда	*127 342*	*46 118*
Отчисления на социальные нужды	*36 041*	*13 255*
Амортизационные отчисления	*3 359*	*7 166*
Расходы на продвижение и рекламу	*69 731*	*113 636*
Агентские вознаграждения	*127 112*	*273 113*
Расходы на аренду, охрану и содержание офиса продаж	*34 167*	*22 884*
Регистрационные услуги, госпошлина	*16 173*	*2 912*
Субсидирование ипотеки	*31 214*	*248 518*
Коммунальные услуги по товарному запасу	*11 686*	*17 439*
Налоги	*10 168*	*22 153*
Прочие затраты	*16 477*	*4 559*
Итого коммерческие расходы	***483 470***	***771 753***

тыс. руб.

Управленческие расходы	Январь-сентябрь 2026 г.	Январь-сентябрь 2025 г.
Затраты на оплату труда	*703 668*	*670 490*
Отчисления на социальные нужды	*186 903*	*180 310*
Амортизационные отчисления	*19 405*	*24 156*
Командировочные расходы	*3 937*	*4 988*

Управленческие расходы	Январь-сентябрь 2026 г.	Январь-сентябрь 2025 г.
Маркетинговые и консалтинговые услуги	*34 469*	*36 150*
Налоги	*210*	*210*
Программное обеспечение	*33 843*	*30 826*
Прочие расходы на персонал	*20 679*	*20 340*
Расходы на аренду, охрану, текущее содержание и ремонт офиса	*56 222*	*52 800*
Расходы на аренду, текущее содержание и ремонт транспортных средств	*2 395*	*2 689*
Прочие затраты	*23 796*	*18 214*
Итого управленческие расходы	**1 085 527**	**1 041 173**

Информация о затратах на производство содержится в табличной части пояснений, раздел 10.

14. Прочие доходы и расходы

За 9 месяцев 2026 года были произведены следующие доходы и расходы:

тыс. руб.

Виды прочих доходов и расходов	Январь-сентябрь 2026 г.		Январь- сентябрь 2025 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы/расходы от прочей реализации	95 146	(85 085)	1 669	(1 525)
Доходы/расходы от реализации основных средств	100 365	-	-	(18 668)
Прибыль/убыток прошлых лет	9 918	(149 363)	50 684	(162 562)
Отчисления в оценочные резервы	405 909	(286 412)	345 418	(843 177)
Штрафные санкции и судебные расходы	3 559	(129 676)	5 626	(546 828)
Доходы/Расходы застройщика после окончания строительства	-	(14 719)	-	(50 155)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	9 013	(6)	1 094	(3 820)
Услуги банка и расходы по кредитованию	-	(74 681)	-	(48 778)
Благотворительные взносы, пожертвования, прочие платежи в фонды	-	(2 010)	-	(4 366)
Юридические, регистрационные услуги, услуги по оценке	-	(10 946)	-	(50 580)
Доходы/ расходы, связанные со взносами в УК других организаций	50 489	(13 262)	-	-
Прочие	31 134	(73 248)	35 541	(57 098)
Социальная инфраструктура, подлежащая передаче	-	(1 658)	-	(331)
Итого прочие доходы и расходы	**705 533**	**(839 408)**	**445 169**	**(1 787 888)**

15. Расчеты по налогу на прибыль

Ниже приведен анализ отложенных налогов за отчетный период:

тыс. руб.

Описание	Январь-сентябрь 2026 года	Январь-сентябрь 2025 года
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	1 473 306	252 588
Прибыль (убыток) прошлых лет отраженная в расчете налога на прибыль прошлых периодов	0	0
Условный расход (доход) по налогу на прибыль текущего года	368 327	63 147
Постоянные разницы отчетного периода	(147 642)	20 209
Временные разницы (кроме налогового убытка) отчетного периода	(1 325 664)	26 645
Временные разницы в части налогового убытка		
Постоянные разницы прошлых отчетных периодов		
Прибыль (убыток) текущего года по данным налогового учета	0	299 443
Изменения прибыли (убытка) прошлого периода в текущем году по данным налогового учета		
Ставка налога на прибыль	25%	25%
Постоянный налоговый расход (доход)	(36 910)	5 052
Отложенный налоговый актив (кроме налогового убытка текущего года)	2 852	465 598
Отложенный налоговый актив на налоговый убыток текущего года		
Отложенное налоговое обязательство	(334 268)	(458 937)
Сумма налога на прибыль текущего года	0	74 861
Изменения налога на прибыль прошлого периода в текущем году		

16. Обеспечения обязательств выданные

а) Обществом заключен в 2019 году Договор залога прав по договору банковского (залогового) счета перед Банком ГПБ за № 1519-038-8103П1 от 11.10.19.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 1 тыс. руб.

б) Обществом заключено в 2019 году Соглашение о залоге недвижимого имущества № 1517-103-810И от 13.02.18г. и в 2019 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/1 от 11.10.19г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельного участка площадью 128 204 м2, кадастровый номер 78:34:0436501:42, расположенного по адресу: СПБ, 3-я Конная Лахта, уч.2.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 790 098 тыс. руб.

в) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1519-038-810И/6 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 801 666 тыс. руб.

г) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/1 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 501 059 тыс. руб.

д) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/2 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 56 827 тыс. руб.

е) Обществом заключен в 2021 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1521-078-810И/3 от 28.12.21г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 5 768 226 тыс. руб.

ж) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/1 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 398 737 тыс. руб.

з) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/5 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 365 085 тыс. руб.

и) Обществом заключен в 2022 году Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1522-014-810И/6 от 18.10.22г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Юнтолово.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 1 022 147 тыс. руб.

к) Обществом заключен в 2026 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1525-013-810И/2 от 27.02.26 г. перед Банком ГПБ. Залог земельного участка, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Михаила Дудина, д. 15, к. 1, кадастровый номер 78:36:0013101:20121.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 448 704 тыс. руб.

л) Обществом заключен в 2025 году Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 1525-013-810И/1 от 29.08.25 г. перед Банком ГПБ. Залог Права аренды земельных участков проекта Северная долина.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 1 132 984 тыс. руб.

м) Обществом заключен в 2025 году Договор ипотек № 387/388-КЛ/И-2 от 25.12.25 г. перед Банком Акцепт. Предметом ипотеки является нежилое помещение №92-Н, площадью 114 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 15 939 тыс. руб.

н) Обществом заключен в 2021 году Договор банковского (залогового счета) № 1521-078-8103П от 28.12.21 г. перед Банком ГПБ.

На 30.09.2026 г. размер залоговых прав составляет 125 520 тыс. руб.

Кроме того, обеспечением обязательств по договору о кредитной линии № 1521-078-810К от 28.12.2021 г. являются средства участников долевого строительства, внесенные ими на счета

эскроу и подлежащие раскрытию в погашение данного кредита после исполнения застройщиком обязательств по передаче объектов долевого строительства.

На 30.09.2026 г. размер обеспечения составляет 7 057 460 тыс. руб.

Информация об обеспечениях обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 9.

17.Обеспечения полученные

В учете на 30.09.2026 г. – общество имеет полученные обеспечения:

- гарантийные резервы качества и страховые полисы на сумму 62 323 тыс. руб.

- поручительства и гарантии на сумму 211 299 тыс. руб.

Информация об обеспечениях обязательств содержится в табличной части пояснений, раздел 9.

18. Результат чрезвычайных обстоятельств

Потери, убытки Общества от чрезвычайных обстоятельств, а также поступления, связанные с чрезвычайными обстоятельствами за 9 месяцев 2026 г., отсутствовали.

19. Государственная помощь, субсидии, финансирование

Государственная помощь, субсидии, финансирование от государства не поступали.

20. Дивиденды

В 2025 году в соответствии с Решением единственного участника Общества – ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» (юридическое лицо, российская организация), являющего единственным участником ООО «Эксплуатация Главстрой-СПб» (юридическое лицо, российская организация), принято решение о распределении части чистой прибыли ООО «Эксплуатация Главстрой-СПб» по итогам деятельности 2019 года в сумме 100 000 тыс. руб. и по итогам деятельности 2020 года в сумме 100 000 тыс. руб.

Сумма дивидендов, выплаченная российской организации в 2026 году, составляет 100 000 тыс. руб.

Задолженность перед Обществом по состоянию на 30.09.2026 года отсутствует.

21.Условные обязательства и условные активы

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 30 сентября 2026 нет.

Наличие условных активов по состоянию на 30 сентября 2026 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, является маловероятным.

22. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Участники Общества					
1	Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-инвест»	РФ, г. Москва, ИНН 7704612940	Участник Общества	100%	
2	Бенефициарным владельцем косвенно владеющим (имеющим преобладающее участие более 25 % в капитале) ООО «Главстрой СПб специализированный застройщик» по состоянию на 30.09.2026 являлся гражданин РФ Ефимов Георгий Николаевич, ИНН 773414061818.				
Дочерние хозяйственные общества					
1	АО «Транскомплект»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805171690	Доля участия Общества более 20%		100%
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801534550	Доля участия Общества более 20%		100%
3	ООО «АН Главстрой»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805235657	Доля участия Общества более 20%		80%
4	ООО «Проектное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801554701	Доля участия Общества более 20%		100%
5	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7709571670	Доля участия Общества более 20%		100%
6	ООО «СМУ-Северная Долина»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284445	Доля участия Общества более 20%		100%
7	ООО «СМУ-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801284484	Доля участия Общества более 20%		100%
8	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801658443	Доля участия Общества более 20%		99%
Другие связанные стороны					
1	ООО «Главстрой-Столичный Спецзастройщик»	РФ, Московская область, г.Балашиха, ИНН 5012103257	общество и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).	нет	нет
2	ООО «Дистрикт Девелопмент 3 - спецзастройщик»	РФ, Москва, ИНН 9710081402		нет	нет
3	АО "ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ"	РФ, Москва, ИНН 7703302897		нет	нет
4	АО Холдинговая компания «Главмосстрой»	РФ, Москва, ИНН 7710013494		нет	нет
5	ООО "ГЛАВСТРОЙ РЕГИОНЫ"	РФ, Москва, ИНН 2317051449		нет	нет
6	ООО "ГС-САВВИНО" - СПЕЦЗАСТРОЙЩИК"	РФ, Московская область, ИНН 5012080176		нет	нет

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
7	ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МИС"	РФ, Москва, ИНН 7723387546		нет	нет
8	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699665		нет	нет
9	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801699658		нет	нет
10	ООО "УК "ГЕСТОР"	РФ, Балашиха, ИНН 7716831697		нет	нет
11	ООО "ПОРТ КРОНШТАДТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	РФ, Санкт-Петербург, ИНН 7805789905		нет	нет
12	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - НА НАБЕРЕЖНОЙ"	РФ, Санкт-Петербург, ИНН 7805789856		нет	нет
13	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7801592217	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%
14	ООО «Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7716944267	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	99%
15	ООО «Группа компаний «Алькор»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805774070	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
16	ООО «Порт Кронштадт Специализированный застройщик»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789905	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
17	ООО «Специализированный застройщик Алькор-центральный»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789609	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
18	ООО «Специализированный застройщик Алькор-на набережной»	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7805789856	Доля участия Общества более 20% через дочернее общество	нет	98%
19	Акционерное общество "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ"	РФ, г.Санкт-Петербург, ИНН 7707348099	Доля участия Общества более 20% через зависимое общество	нет	99%
Основной управленческий персонал					
1	Болдин Алексей Викторович	Генеральный директор		нет	

№	Полное наименование юридического лица или ФИО связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица, ОГРН	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
2	Сурвилло Татьяна Геннадиевна	Президент		нет	
3	Рылов Евгений Вячеславович	Заместитель генерального директора по экономике и финансам		нет	
4	Алимпьев Владимир Геннадьевич	Первый заместитель генерального директора по общим вопросам		нет	
5	Мицельский Алексей Сергеевич	Заместитель генерального директора по внутреннему контролю и управлению рисками		нет	
6	Герман Андрей Валерьевич	Заместитель генерального директора по стратегии и маркетингу		нет	
7	Золотарев Сергей Юрьевич	Заместитель генерального директора по экономической безопасности и мониторингу строительства		нет	
8	Киселев Евгений Витальевич	Заместитель генерального директора по защите ресурсов		нет	
9	Некрасова Екатерина Николаевна	Заместитель генерального директора по персонал		нет	
10	Осошник Александр Валерьевич	Заместитель генерального директора по информационной безопасности		нет	
11	Крюков Игорь Валерьевич	Директор филиала в МО		нет	

Информация об операциях со связанными сторонами, совершенными Обществом в отчетный период представлена ниже:

тыс. руб.

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
Участники общества						
1	ООО «Главстройинвест»	Предоставление поручительства	(25 945)	(184 995)		
		Оказание услуг	1 260	560	Бухгалтерское и юридическое сопровождение	
		Предоставление займов	(535 600)	(194 100)	Основной долг	
			(13 859)	(6 040)	Начисленные проценты	
Дочерние хозяйственные общества						
1	АО «Транскомплект»	Оказание услуг	90	570	Услуги ведения кадрового учета	
		Субаренда	8	49		

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		Начисление процентов по займу	1 326	0		Сальдо с учетом резерва под обесценение финансовых вложений до 100%, сумма резерва 68 932
		Услуги по выполнению функций технического заказчика	1 440	3 794		
		Аренда	(1 405)	(480)	Аренда помещений	
		Компенсируемые расходы	0	470		
2	ООО «Эксплуатация ГС-СПб»	Приобретение услуг головной организацией	(41 015)	(93 191)	Услуги управления МКД, ремонтные и эксплуатационные услуги, услуги по уборке и содержанию гринфингера, услуги по размещению рекламной информации	
		Передача ресурсов по договорам с РСО головной организацией	14 529	866	На условиях комиссионного договора	
		Реализация коммерческих помещений	181 168	0	Реализация коммерческих помещений	
		Приобретение ТМЦ	(21)	(28)		
		Продажа ТМЦ	14	0		
		Дивиденды	100 000	0		
		Компенсация услуг	60	60		
		Оказание услуг	272	0	Агентские услуги	
			954	252	Аренда	
3	ООО «Проектное бюро-ГС»	Приобретение работ	0	(8 696)	Проектные работы	
		Оказание услуг	205	479	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
4	ООО «Архитектурное бюро-ГС»	Приобретение работ	0	(1 696)	Проектные работы	Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 40 707
		Оказание услуг	244	244	Субаренда помещения, аренда компьютерной техники	Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 1 031
5	ООО «СМУ-Северная Долина»	Приобретение работ	(99 609)	(206 317)	Генподрядные работы	
		Приобретение услуг	(248)	(83)	Аренда штаба	
			0	(4 500)	Обслуживание территории общего пользования	
		Приобретение ТМЦ	(49)	0		
		Продажа ТМЦ	14	0		
		Оказание услуг	4 733	1 561	Субаренда земли, помещений	
		Передача ресурсов по договорам с РСО	4 280	0	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
		Перевод долга	-	(16)		
6	ООО «СМУ-Юнтолово»	Приобретение работ	(2 637 427)	29 652	Генподрядные работы	
		Внос в уставный капитал	116 796	0		
		Оказание услуг	2 171	10 683	Аренда и субаренда помещений	Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 3 420
			5 570	20 944	Вывоз ТБО	Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 8 187
		Продажа имущества	0	0		Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 680

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
		Продажа ТМЦ	14	20	Прочие ТМЦ	
		Компенсация расходов	0	49		
		Претензии	1 138	274		
		Передача ресурсов по договорам с РСО	5 500	66 513	Предоставление электроэнергии на строительных объектах	
7	ООО «Специализированный застройщик Главстрой-Юнтолово»	Оказание услуг	36	36	Субаренда помещения	
8	ООО «АН Главстрой»	Приобретение услуг	(15 291)	3 603	Агентские услуги по поиску покупателей	
			(17 599)	(1 329)	Аренда помещений	
		Продажа ТМЦ и прочих услуг	124	0		
		Компенсация госпошлин	(10)	0	Оплата за АНГС	
		Приобретение услуг	(116)	(116)	Аренда а/м	
		Реализация коммерческой недвижимости	0	177 728	Договоры купли-продажи имущества (в т.ч. основных средств) прошедшим регистрацию права собственности в отчетном периоде	
Другие связанные стороны						
1	АО "Главстрой-недвижимость"	Приобретение услуг	(237)	(17)	Агентские услуги по поиску покупателей	
		Возмещение расходов по регистрации ДДУ	(235)	0	Возмещение расходов за услуги по он-лайн регистрации ДДУ, комиссия	
		Аренда офиса	(282)	7	За услуги по аренде офиса.	
2	ООО «Строительная	Приобретение работ	2 721	(131)	СМР ЖК	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	компания МИС» Филиал				«Столичный», МО мкр. Саввино	
		Оказание услуг по аренде	22	2	Предоставление в аренду офиса	
3	ООО «ГС-Саввино спецзастройщик»	Уступка долга	72	0		
		Оказание услуг по аренде	1 987	(376)	Предоставление в аренду офиса	
4	ООО «Главстрой-Столичный спецзастройщик»	Аренда сайта	9	1	Предоставление в аренду сайта	
		Уступка прав на строительство МКД	2 464	77 965	Оплата за уступку прав на строительство МКД	
5	ООО «Дистрикт Девелопмент 3 - спецзастройщик»	ДКП недвижимости	-	49 900	Продажа недвижимости на условиях рассрочки платежа	
6	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 25"	Оказание услуг	54	54	Субаренда офиса	
		Компенсация расходов	77	77	Компенсация расходов	
7	Общество с ограниченной ответственностью "Проектная компания СД 26"	Оказание услуг	54	386	Субаренда офиса	
8	ООО "УК "ГЕСТОР"	Предоставление в аренду имущества	1 389	24	Аренда нежилых помещений, земельного участка	
		Услуги по эксплуатации гаража-стоянки	(5 578)	0	Коммунальные услуги связанные с содержанием гаража-стоянки	
9	АО Холдинговая компания «Главмосстрой»	Аренда недвижимости головной организации	(1 391)	(618)	Аренда офиса	
		Аренда недвижимости	(237)	61	Аренда офиса	
10	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - НА	Покупка ТМЦ	(159)	0	Прочие ТМЦ	

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции (операций – при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
	НАБЕРЕЖНОЙ"					
11	ООО «Инвестиции и строительство СПб»	Оказание услуг	36	36	Субаренда помещения	
12	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬКОР - ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"	Продажа ТМЦ	14	14	Трансформаторные подстанции	Сальдо с учетом резерва по сомнительным долгам, сумма резерва 3 000
		Покупка ТМЦ	(1 627)	0	Прочие ТМЦ	
		Покупка ОС	(4 500)	0	Покупка а/м	
		Агентские услуги	8 810	8 759	Агентские услуги	
13	ООО "ПОРТ КРОНШТАДТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Покупка ТМЦ	(63)	0	Прочие ТМЦ	
Основной управленческий персонал						
	Всего по ОУП	оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы	176 501			

23. События после отчетной даты

В 2026 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

Общество принимает во внимание указанные факторы и предпринимает возможные меры для минимизации их негативного влияния.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события, по мнению руководства Общества, не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансового положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности

Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты».

24. Информация по сегментам

За 9 месяцев 2026 года основными рынками сбыта оказываемых Обществом услуг являлись:

- территория Санкт-Петербурга - 99% объема реализации услуг.
- территория Московской области - 1% объема реализации услуг.

Генеральный директор
ООО «Главстрой-СПб
специализированный застройщик» **Болдин А.В.**
26 октября 2026 г.

