



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Пояснение

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2025 по 31.12.2025

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»*

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» было зарегистрировано 27.02.2015 г. ОГРН: 1157847063417

Юридический адрес: *191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7.*

Конт. тел.: 8-903-6949530

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7841019267

Код причины постановки на учет (КПП): 784001001

Генеральный директор Валетчик Илья Сергеевич ИНН 380502537870.

Уставный капитал Общества на 01 января и 31 декабря 2025 года и на дату настоящей отчетности составляет 10 000 руб.

Сведения об Учредителях

Наименование	Дата наступления	Сумма	Доля в УК
ГЛОРАКС ПАО	06.03.2017	10 000	100%
Итого:			100%

Основные виды деятельности:

Основным видом деятельности Организации в 2025 году являлась деятельность по Строительству жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 71.12.2).

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Организация привлекает денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивает возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Филиалы и представительства Общества

В состав ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» не входят обособленные подразделения.

Сведения об аудитор Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Авантаж Аудит».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Авантаж Аудит».

Место нахождения: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Строительная, дом 5, корпус ПОМЕЩЕНИЕ VII, комната 29

ИНН: 5024045017 ОГРН: 1025002865799

II. ПБУ 1/2008 Учетная политика организации

1. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом N 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Российской



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также учетной политикой Общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

2. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» (далее – Общество).

3. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

4. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

5. Для Общества отчетным годом является период с 1 января по 31 декабря 2025 года.

6. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

7. Общество применяет систему налогообложения: Общая

8. Общество применяет электронный документооборот.

9. Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества от 30.12.2019 г. № УП2020 применяется с 01.01.2020 г.

10. Ведение бухгалтерского учета возложено на ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО по договору Договор №УК-13/МТ от 01.07.2021.

В учетную политику Общества были внесены дополнения:

Номер приказа	Дата приказа	Изменение в учетной политике	Причина изменений
УП2025	29.12.2024	ФСБУ 4/2023, 28/2023	Изменения в законодательстве
УП2024	30.12.2023	ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»	Изменения в законодательстве
УП2023	30.12.2022	Утверждение рабочего плана счетов, порядка учета убытков прошлых лет и добавление нового вида деятельности	Изменения в законодательстве
УП2022	30.12.2021	ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»	Изменения в законодательстве



ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность (обязателен с 01.01.2025)

В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, (далее – ФСБУ 4/2023), в учетную политику Организации на 2025 год внесены следующие изменения:

1. Утверждены формы годовой и промежуточной бухгалтерской отчетности, разработанные в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023.
2. Утвержден состав и содержание промежуточной бухгалтерской отчетности в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами (п.п. 56, 57 ФСБУ 4/2023)

3. Предусмотрена замена показателей, предусмотренных в пункте 9 ФСБУ 4/2023, группой соответствующих показателей, включающей в том числе показатели, предусмотренные в пункте 10 ФСБУ 4/2023:

Качественно существенными показателями бухгалтерской отчетности являются данные по (п. 11 ФСБУ 4/2023):

- капитальным вложениям в основные средства;
- авансам, выплаченным для приобретения внеоборотных активов;
- инвестиционный актив по строке запасы;
- правам пользования активами;

4. По собственному решению Организации, исходя из особенностей деятельности, помимо показателей, предусмотренных в пункте 9 ФСБУ 4/2023, в бухгалтерском балансе раскрываются иные показатели:

В промежуточной бухгалтерской отчетности приведены обособленно показатели, значения которых существенно изменились в промежуточном отчетном периоде. (подпункт г) пункта 57 ФСБУ 4/2023)

Группировка строк показателей.

Организация отражает в строке 1150 бухгалтерского баланса группу показателей, включающую: основные средства; капитальные вложения в объекты основных средств; авансы, выданные в связи с приобретением основных средств; права пользования активами

Организация отражает в строке 1210 бухгалтерского баланса группу показателей, включающую: товары, основные средства; капитальные вложения в объекты недвижимости; НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости, права пользования активами, относящиеся к объекту недвижимости к продаже (застройщик)

5. Сроки составления промежуточной бухгалтерской отчетности – не позднее 30 рабочих дней, следующих за каждым истекшим отчетным периодом. Основание: пункты 55–57 и 63 ФСБУ 4/2023.

6. В случае если применяемый в отношении обязательной статьи рациональный способ бухгалтерского учета заключается в неформировании или в необособлении данных, организация не приводит соответствующую строку в бухгалтерской отчетности либо (в случае технической невозможности исключения строки из формы) проставляет по этой строке прочерк или ноль

7. Закреплена последовательность представления информации в пояснениях (п. 49 ФСБУ 4/2023).

8. Закреплен порядок нумерации пояснений (п. 50 ФСБУ 2023).

Основные элементы учетной политики Общества на 2025 год для целей бухгалтерского учета:

ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Бухгалтерская отчетность за 2025 год включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения;

Структура баланса Общества на 31 декабря 2025 года:



В Активе Баланса наибольший объем по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2025 г.	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.
1210	Запасы	1 069 391	527 688	14 102
1230	Дебиторская задолженность	243 946	119 277	33 024
1150	Основные средства	140 829	160 390	29 979

В Пассиве Баланса наибольший объем по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2025 г.	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.
1510	Заемные средства	1 281 548	637 192	21 490
1520	Кредиторская задолженность	172 406	156 221	173 546
1350	Добавочный капитал (без переоценки)	120 000	120 000	120 000

Собственный капитал Общества на последний день отчетного периода составляет (122 291) тыс. руб.

ФСБУ 14/2022 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 Нематериальные активы

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) не имеет материально-вещественной формы;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;
- д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Стандарт в отношении активов, характеризующихся признаками, указанными выше, но имеющих стоимость за единицу ниже лимита 100 000,00 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов, основание п.7 ФСБУ 14/202.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется исходя из:

- а) срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- б) срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- в) ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- г) ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- д) срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);



е) других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации линейным способом.

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации нематериальных активов не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования объекта нематериальных активов), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта нематериальных активов становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта нематериальных активов считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект нематериальных активов рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

- а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;
- б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;
- в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с даты его признания в бухгалтерском учете. По решению организации допускается начинать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Переоценка нематериальных активов Общества не производилась.

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, НМА, из строки 1110 «Нематериальные активы», и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно ПБУ 16/02.

Движение Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов раскрыто в разделе 3 Табличной части пояснений.



ФСБУ 6/2020 Основные средства

При определении порядка учета основных средств Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

Переоценка основных средств не проводилась. Признаков обесценения основных средств не выявлено.

Амортизация не начисляется по:

земельным участкам;

полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных не создавался.

Актив в форме права пользования

Общество признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде вне зависимости от формы договоров и наличия в договорах условий, в соответствии с которыми имущество учитывается на балансе арендодателя или арендатора. Активы в форме права пользования отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации, а также корректируются с учетом последующего пересмотра обязательства по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом в течение срока полезного использования актива не превышающего срока аренды.

Основные средства в организации	Показатель на 31.12.2025	Показатель на 31.12.2024
Итого по: Арендованное имущество	119 126	159 969
Договор аренды по адресу г. Москва, Ленинградское ш., д. 16 А, стр. 3	119 126	159 969
Итого по: Основные средства в организации	21 703	421
Комплект мебели (ресепшн)	338	421
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1200*2400мм 5 сегментов (1)	271	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1200*2400мм 5 сегментов (2)	271	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1200*2400мм 5 сегментов (3)	271	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1200*2400мм 5 сегментов (4)	271	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1200*2400мм 5 сегментов (5)	271	



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1050*2400мм 5 сегментов (1)	200	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1050*2400мм 5 сегментов (2)	200	
Комплект подвесных ширм из искусств. войлока 18мм с декор. орнаментом 1018*2400мм 5 сегментов	235	
Напольная перегородка с 5 поворотн.акустическими панелями, с диаг-ным рустом 1490*490*1550м	92	
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960X-48FPS-L 1	127	
Коммутатор Cisco Catalyst WS-C2960X-48FPS-L 2	127	
Напольная перегородка с 5 поворотн.акустическими панелями, с диаг-ным рустом 1490*490*1550м (1)	103	
Ремонт офиса по адресу г. Москва, Ленинградское ш., д. 16 А, стр. 3	18 927	
ИТОГО:	140 829	160 390

ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение п. 50 ФСБУ 25/2018;

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

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

Аренда, не признанная ППА :

Арендодатель	Договор аренды	Арендованное имущество	Срок аренды	Стоимость на 31.12.2025 г., тыс. руб.
СЗ НТВО ООО		Пом.1(нежилое помещение)		67,82

Будущие арендные платежи составляют 678 240,20 руб.

Права пользования активами на 31.12.2025 г.:

Арендодатель	Договор аренды	Арендованное имущество	Срок аренды	Ставка дисконтирования	Стоимость на 31.12.2025 г., тыс. руб.
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА	ДАЗУ МСК_Серп_и_молот от 27.10.2025	Аренда ЗУ по адресу г. Москва, Перовский проезд,	31.08.2027		14 515,43



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ГОРОДА МОСКВЫ		(кад. 77:04:0001014:4571)		15,3	
Компания «ФЛАУЭРМИЛЛЗ ХОЛДИНГ Б.В.»	ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, д.16 А, строение 3	Договор аренды по адресу г. Москва, Ленинградское ш., д. 16 А, стр. 3	24.11.2028	15,7	119 125, 95

Ставка дисконтирования определяется как долгосрочная процентная ставка по кредитам, выданным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях за месяц с сайта ЦБ РФ.



ПБУ 19/02 Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н за исключением способа последующей оценки финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ, который установлен в соответствии с МСФО на основании п. 7 ПБУ 1/2008.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;

драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения по займам подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ФСБУ 5/2019 Запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалось:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н.

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг, незавершенное производство, затраты по незавершенному строительству.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»;

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы»;

Незавершенное производство и готовая продукция

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объекту строительства в рамках деятельности застройщика.

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС и дебиторская задолженность из строк 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02: 1210 «Запасы» с подстроками внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС.

Расшифровка показателей по строке 1210 Запасы:

Наименование	Показатель на 31.12.2025, тыс. руб.	Показатель на 31.12.2024, тыс. руб.
Итого по: Арендованное имущество	14 515	-
Аренда ЗУ по адресу г. Москва, Перовский проезд, (кад. 77:04:0001014:4571)	14 515	-
Итого по: Готовая продукция	807	763
Машино-место 483-484	807	763
Итого по: Затраты заказчика-застройщика	145 144	-
МСК Серп и Молот Римская	145 144	-
Итого по: НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)	19 112	3 081
Итого по: НДС по услугам застройщика (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым НДС видам деятельности)	12 543	343
Итого по: Нематериальные активы организации	1 959	-
Права использования программы для ЭВМ - Модульная система «Цифровой город»	1 959	-



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Итого по: Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	875 311	523 501
Изыскательские работы, мониторинги	781	781
Прочие расходы на согласования	50	50
Расходы на услуги банков	1 416	742
Аренда земли	4 709	-
Услуги по охране	323	323
Проценты по целевым кредитам	240 330	44 029
Расходы на охрану	7 550	-
Подготовка территории строительства /снос строений, вырубка деревьев/	7 220	-
Страховые взносы..	6 109	-
Взносы в ФСС от НС и ПЗ.	49	-
Плата за право аренды ЗУ	9 828	9 828
Оплата труда..	24 738	-
Наружные сети и сооружения	17 000	-
Мобилизация, обслуживание стройплощадки	286	183
Технический надзор за строительством, услуги заказчика	4 946	-
Проектные (ПП, П и РД) и изыскательские работы, авторский надзор, разработка специальных ТУ	103 392	20 981
Стоимость земельного участка	446 585	446 585
ИТОГО:	1 063 990	527 688



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ПБУ 23/2011 Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации), а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежными потоками организации не являются:

- а) платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты;
- б) поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- в) валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- г) обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- д) иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Прочие платежи	Сумма, тыс. руб. за 2025 г.	Сумма, тыс. руб. за 2024 г.
4129 Возврат покупателю	326,68	-
4129 Налог на имущество	2,52	-
4129 Оплата по исполнительным листам	50,00	350,0
4129 Прочее списание	-	10 000,0
4129 Прочие налоги и сборы	591,45	1 653,20
4129 Прочие расходы	462,12	721,98
4129 Расходы на услуги банков	1 726,47	1 476,14
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	54 142,68	15 976,56
Сумма НДС начисленного к уплате при расчетах с покупателями	-	(5 227,88)
Итого	57 302	24 950



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

В строке отчета 4500 отчета о движении денежных средств указана сумма остатка денежных средств на расчетных счетах организации на 31.12.2025г.

ПБУ 15/2008 Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н. Проценты и (или) дисконт по причитающейся к оплате облигации отражаются обособленно от номинальной. Основная сумма обязательства по фактически полученному займу или кредиту учитывается в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме, указанной в договоре. Задолженность Общества заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

- краткосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения, которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит ежемесячно на отчетную дату или на дату погашения вне зависимости от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре (п.18 ПБУ 10/99).

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора). (п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008) и отражены в составе показателя строки «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на 31.12.2025 г. (дополнительные расходы по облигационному займу)

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по кредитам, взятым на приобретение или строительство инвестиционного актива, включаются в его стоимость (п. 7 ПБУ 15/2008)

Ниже представлена расшифровка Долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» на 31.12.2025

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
ГЛОРАКС ПАО	Договор №3-13/09/2023 от 13.09.2023	46 032	5 294	01.10.2028
ИТОГО		46 032	5 294	



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Ниже представлена расшифровка Долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» на 31.12.2024 год.

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
ГЛОРАКС ПАО	Договор №З-13/09/2023 от 13.09.2023	15 447	315	01.10.2028
ИТОГО		15 447	315	

Ниже представлена расшифровка Краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» на 31.12.2025 год

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
СБЕРБАНК ПАО	ДОГОВОР № 380F00X5E/1 об открытии невоз-ой кредитной линии от 23.05.24	1 041 218	240 330	28.03.2026
ИТОГО		1 041 218	240 330	

Ниже представлена расшифровка Краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» на 31.12.2024 год

Займодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
СБЕРБАНК ПАО	ДОГОВОР № 380F00X5E/1 об открытии невоз-ой кредитной линии от 23.05.24	593 163	44 029	28.02.2025
ИТОГО		593 163	44 029	



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ПБУ 8/2010 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы Оценочные резервы и оценочные обязательства

Расшифровка резерва ежегодных отпусков:

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2025 г.	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.
1	Резерв ежегодных отпусков	1 850	965	87
	ИТОГО	1 850	965	87

Резерв рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника. Определить количество неиспользованных дней отпуска, включая дополнительный оплачиваемый отпуск, на которое имеет право каждый работник на эту отчетную дату. Рассчитать средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск. Рассчитать величину отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом взносов во внебюджетные фонды.

Расшифровка резерва по сомнительным долгам:

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2025 г.	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.
1	АКАТ СПб ООО	92	92	-
2	ВЭКС ООО	-	113	113
3	Демуриа Анзор Иванович	15	-	-
4	ДМ-КЛУБ ООО	-	8	8
5	ЕЭТП АО	10	10	-
6	ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	28	28	-
7	ИП Гаязова Гузель Виноровна	1 655	1 655	-
8	ИП Микичура Ксения Павловна	23	23	-
9	ИП Новоселова Яна Викторовна	30	-	-
10	ИП Тимошин Алексей Владимирович	353	-	-



11	Каримов Абдукамол Комилджонович	3	-	-
12	МОСВОДОКАН АЛ АО	18 574	-	-
13	МОСВОДОСТО К ГУП	49	-	-
14	МОСГОСЭКСПЕ РТИЗА	5 843	-	-
15	Мустафаев Чингиз Мамедали Оглы	9	-	-
16	ПРО.ЭКСПЕРТ ООО	30	72	42
17	Ростелеком филиал Северо- Запад ПАО(КПП 784243002)	29	-	-
18	СИТИ- НЕДВИЖИМОС ТЬ ООО	-	333	333
19	СПЕКТР ООО	2 825	-	-
20	СТРОЙДОРПРО ЕКТ-М ООО	400	-	-
21	ТЕХНОКАД ООО	2	2	10
22	ТЭК СПБ ГУП	561	-	-
23	УФК по г. Санкт- Петербургу (ОСП по Центральному району УФССП России по СПб, л/с 05721F93260)	945	945	-
24	Шавва Константин Евгеньевич	-	22	-
25	ЭКОСИТИ ООО	3 540	3 540	-
26	ЭНЕРГИЯ-М ООО	14	-	-
27	Юлдошходжаев Мансурхужа Абдуллоевич	29	-	-
28	я(не использовать)АК ТИВ ООО	-	391	-
	ИТОГО	35 058	7 233	505

Безнадежная задолженность (задолженность с истекшими сроками давности, другие долги, нереальные для взыскания) списывается с баланса по мере признания таковой.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется перед составлением годовой отчетности.

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности не погашения задолженности;



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

- отсутствие гарантийных обязательства
- отсутствие возможности удержания имущества должника, нет встречной кредиторской задолженности

По сомнительной задолженности в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства,

Сумма созданного резерва признается прочим расходом, а его корректировка - прочим расходом (в случае увеличения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. у Общества выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц составляли:

№ п/п	Компания /Залогодатель/Поручитель	Организация, за которую выдано обязательство во (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.руб.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
1	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ПАО Глоракс	СБЕРБ АНК ПАО	Поручительство юридических лиц № ДП05_380В000 3К от 20.10.2023	3 000 000	30.10.2032	Поручительство
2	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	СЗ НТВО	СБЕРБ АНК ПАО	Договор поручительства № 380В00У01/П6 от 26.06.2024	757 006	30.06.2027	Поручительство
3	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № МТ-поручительства 380F00J62/2-П8 от 18.10.2025	7 915 594	05.06.2030	Поручительство



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

4	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ ДОМ НА БУЛЬВАРЕ	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № МТ- ДП11_700В004 VD-BH от 18.06.2025	2 810 886	03.07.203 0	Поручител ьство
5	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ ФРОНТОН	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № ДП13_700В00А ХММF от 18.06.2025	1 301 539	03.07.203 0	Поручител ьство
6	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ ТУХАЧЕВС КОГО, 80	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № МТ- ДП15_700F00G J0-002-BH от 18.06.2025	5 145 172	03.07.203 0	Поручител ьство
7	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № МТ- поручительства 380F00J62/П8- ПР от 19.10.2025	6 088 152	01.09.203 0	Поручител ьство
8	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ МИЦАР	СБЕРБ АНК ПАО	Договор поручительства 380F00XX4/П1 0 от 31.07.2025	3 965 568	15.07.203 1	Поручител ьство
9	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ БЕРЕГ	СБЕРБ АНК ПАО	Договор поручительства № ДП08_380В019 ST от 15.05.2025	3 874 349	27.02.203 2	Поручител ьство
10	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ПАО Глоракс	СБЕРБ АНК ПАО	Договор поручительства № ДП08_380E013 D8 от 30.10.2024	1 000 000	30.10.203 2	Поручител ьство
11	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ АРКТУР	СБЕРБ АНК ПАО	Договор поручительства № ДП09_380В013 V2 от 18.11.2024	4 145 139	17.11.203 2	Поручител ьство



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

12	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	СЗ Развитие	СБЕРБ АНК ПАО	Договор № МТ- ДП ДП08_380B01A N2 от 10.07.2025	3 852 245	25.12.203 2	Поручител ьство
13	СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	ООО СЗ БУРАН	СБЕРБ АНК ПАО	Договор №ДП08_380F01 7E4-001 Договор поручительства от 19.05.2025	1 185 000	19.05.203 3	Поручител ьство

По состоянию на 31 декабря 2025 г. у Общества полученные гарантии, залоги и поручительства от третьих лиц составляли:

№ п/п	Контрагент	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.руб.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
1	ЦСК ООО	ДС №5 от 19.04.2023 к ДП №МТБП- 000150	12	19.06.2023	Гарантия
2	ИП Захаров Дмитрий Игоревич	Договор №МТ-1/23 от 24.05.2023	16	31.12.2023	Гарантия
3	ГК ОЛИМПРОЕКТ ООО	Договор №45/24-ГК от 15.03.2024	6 465	31.12.2024	Гарантия
4	ГК ОЛИМПРОЕКТ ООО	144/24-ГК от 12.11.2024	315	31.12.2024	Гарантия
5	ГК ОЛИМПРОЕКТ ООО	203/24-ГК от 05.12.2024	30	28.02.2025	Гарантия
6	ООО "Ретерра"	СМР/ДП- 101224 от 28.12.2024	433	28.03.2025	Гарантия
7	СТРОЙ ЛОДЖИСТИК ООО	Договор №МТБП- 000291 от 23.07.2021	408	23.07.2031	Гарантия



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ПБУ 9/99 Доходы организации

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» аккумулируются расходы на управление организацией.

Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены.

Так как период строительства длится порядка 3 лет достоверное определение финансового результата исполнения договора в какой-то отчетный период невозможно, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесенных расходов увеличенная на 5 %.

Где 5% определяется как вознаграждение застройщика за его услуги, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

Определение финансового результата исполнения договора, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесённых расходов увеличенное на 5 % вознаграждение застройщика.

Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства)

Учет расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства) ведется на счете 76.33 «Расчеты с покупателями по ДДУ». На счете 76.33 формируется задолженность участников долевого строительства на основании зарегистрированного договора с участником долевого строительства в корреспонденции со счетом 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ». Погашение задолженности участника долевого строительства отражается на счете 76.33.

Аналитический учет по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» ведется по объектам инвестирования (строительства), по контрагентам (участникам долевого строительства), по договорам.

В случае уступки права требования инвестором другому лицу, в учете выполняется движение внутри счета 86.33



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

«Расчеты по строительству объекта по ДДУ».

Средства, полученные от инвесторов (участников долевого строительства), организация в бухгалтерском балансе не отражает.

ПБУ 10/99 Расходы организации

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Расходы будущих периодов отражены в разделе Оборотные активы по строке 1260 Прочие оборотные активы

Наименование показателя	Сумма за 2025 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс. руб.
Расходы будущих периодов	36,38	3,5

ПБУ 18/02 Учет расчетов по налогу на прибыль организаций

Общество применяет положения ПБУ 18/02. Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, используя балансовый метод с отражением постоянных и временных разниц.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составила 25%.

Отложенный налоговый актив полностью сформированная по полученным налоговым убыткам.

Код*	Показатель	Сумма	
	Порядок расчета	2025	2024
А	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	-48 088 438,53	-65 194 089,61
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	108 764 970,23	33 588 457,68



В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	53 728 939,78	37 209,16
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода Сальдо на конец периода по дебету счета 09	123 419 499,29	108 764 970,23
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	56 724 763,40	53 728 939,78
Е	Постоянная разница за период Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	567 142,89	12 806 210,36
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	55 036 030,45	33 551 248,52
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	66 694 735,89	55 036 030,45
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	11 658 705,44	21 484 781,93
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком «минус»)	-	-
5	Доход/Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	11 658 705,44	21 484 781,93
6	Условный доход/расход по налогу - (А) * 25%	12 022 109,63	13 038 817,92
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 25%	-141 785,72	-2 561 242,07



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

8	Чистая прибыль (А) + (5)	-36 429 733,09	-43 709 307,68
---	-----------------------------	----------------	----------------

ПБУ 11/2008 Информация о связанных сторонах

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2025 г. управленческому персоналу, в том числе:	321
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	247
Сумма, начисленных страховых взносов	74
Начислено за 2024 г. управленческому персоналу, в том числе:	355
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	273
Сумма, начисленных страховых взносов	82

В 2025 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Информация о связанных сторонах:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юрлица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юрлица)/ ИНН физического лица (при наличии) (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)
1	2	3	4	5
1	Валетчик Илья Сергеевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
2	Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС»	1247700688069	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
3	Андрианов Александр Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015
4	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ»	1177847211882	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

5	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»	1187746167377	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
6	Казимиров Дмитрий Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.05.2025
7	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТПРОЕКТ»	1077847041590	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
8	Прохоренко Илья Геннадиевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.02.2023
9	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»	1167746276543	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
10	Елькова Наталья Александровна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
11	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	1165042053725	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
12	Журба Александр Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.10.2020



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

13	Общество с ограниченной ответственностью «НАЯДА»	1037800038242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
14	Титова Лилия Рашидовна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	30.09.2025
15	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-КЛАССИК»	1037816005402	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
16	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ»	1157847366214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
17	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НТВО»	1157847245137	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
18	Голубев Антон Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.04.2023
19	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»	1157847063417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
20	Общество с ограниченной ответственностью	1197746120770	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

	«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС ЦЕНТР»			
21	Адамов Кирилл Валерьевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.05.2025
22	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ»	1217700149700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
23	Мирошниченко Александр Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.06.2024
24	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОРИОН»	1217700148632	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
25	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»	1085038012180	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
26	Щичко Иван Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2025
27	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНТАРЕС»	1207700481713	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

28	Филиппова Юлия Михайловна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.12.2022
29	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИРА»	1217700165198	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
30	я(не использовать)Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ПЛАСТИЧЕСКОЙ И ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ХИРУРГИИ ОСТМЕДКОНСАЛТ»	1027800552141	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
31	Серегина Екатерина Сергеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.03.2021
32	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАЗВИТИЕ»	1207800161073	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
33	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬТАИР»	1217800110417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
34	Щичко Мария Евгеньевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

35	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАПЕЛЛА»	1217800119987	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
36	Валетчик Яна Дмитриевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
37	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ»	1167847486014	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
38	ООО «Норд-Вест»	1099847020778	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
39	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЛИЗНЕЦЫ»	1225200024719	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
40	Ватрушкин Александр Сергеевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.05.2025
41	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМСОМОЛЬСКАЯ»	1225200046675	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

42	Советников Владимир Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.05.2025
43	ООО «БРИДЖТАУН ЧАЙКА»	1235200004082	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
44	Васичкин Игорь Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.12.2021
45	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКОРАЙОН»	1231600032927	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
46	Латыпов Эмиль Навилевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.03.2024
47	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТАВР»	1237700453044	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
48	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРСЕЙ»	1237800094399	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
49	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ	1235200025114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

	ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ВЕГА»			
50	Ногтев Дмитрий Юрьевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
51	АО «СЗ НО «ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ»	1165275030931	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
52	Биктимиров Дамир Робертович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.07.2016
53	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЕРЕГ»	1045207806731	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
54	Усоев Александр Сергеевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2025
55	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРКТУР»	1243300001603	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
56	Рождественский Александр Дмитриевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

57	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНАЯ КОРОНА»	1247800026540	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
58	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕФЕЙ»	1247800026550	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
59	Загребенев Алексей Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
60	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦАР»	1241600020023	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
61	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭРИДАН»	1241600020034	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
62	Закиев Ильсур Мансурович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2025
63	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПИКА»	1245200012199	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

64	Крестовцев Александр Михайлович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
65	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК ЧУДЕС»	1247800045910	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
66	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗЕЛЕНАЯ ПЛАНЕТА»	1247800045789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
67	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАЗАР»	1247800045800	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
68	Тельнова Анастасия Валериевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
69	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БУРАН»	1247800045790	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
70	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАСТОР»	1245100002290	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

71	Ульянова Евгения Александровна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.08.2024
72	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-НН КАРПОВСКИЙ»	1245200014223	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
73	Балаева Мария Александровна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
74	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-КРСК ЕНИСЕЙСКИЙ»	1242400014724	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
75	Солдатенко Павел Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
76	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ»	1245500008225	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
77	Свитнев Алексей Борисович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.05.2025



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

78	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-КЗН КАМАЛЕЕВА»	1241600032981	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
79	Мустафин Линур Ринатович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
80	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-СМР БЕРЕГОВОЙ»	1246300027808	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
81	Мартынова Альбина Магомедовна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
82	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ»	1247100009881	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
83	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-НН БОРСКАЯ ПОЙМА»	1245200029227	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
84	Черкасов Александр Иванович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

85	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ»	1037819004387	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.02.2015
86	Швецов Сергей Анатольевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015
87	Кашинский Дмитрий Борисович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015
88	Самохин Юрий Васильевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015
89	Дубровин Иван Вячеславович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015
90	Биржин Андрей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	27.02.2015



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Информация о бенефициарных владельцах

№ п/п	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	100	Косвенное участие через ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 цены, по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

За период с 01.01.2025 по 31.12.2025 Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу:

Полное фирменное наименование	Вид расходов	Сальдо на начало периода тыс. руб.	Поступило	Оплачено	Сальдо на конец периода тыс. руб.
			тыс. руб.	тыс. руб.	
ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО СЗ НТВО ООО	услуги	442	2631	2415	658
	договор купли-продажи	8 400			8 400
	услуги	1 293	1 047	105	2 235
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	договор купли-продажи	505			505
ГЛОРАКС ПАО	займ	15 762	46 564	11 001	51 326

Расшифровка ДДС по связанным сторонам

Строка отчета о движениях денежных средств	Сумма*, тыс. руб. на 2025 г.	Сумма*, тыс. руб. на 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Выплата процентов по долговым обязательствам	(2 000)	(2 617)
Оплата товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	(2 520)	(16 082)
Денежные потоки от финансовых операций		
Погашение (выкуп) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(9 001)	(59 336)
Получение кредитов и займов	39 585	45 470

*НДС в составе платежей в отдельную строку не перенесен



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ПБУ 16/02 Информация по прекращаемой деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» понесло чистый убыток в сумме 36 429 тыс. руб. за 2025 год и по состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» превышали его оборотные активы на 173 967 тыс. руб. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ» продолжать непрерывно свою деятельность. Кроме того, имеется отсутствие входящего денежного потока от операционной деятельности и существенная зависимость от проектного финансирования, характерная для девелоперской деятельности.

Учитывая наличие указанных факторов, руководством надлежащим образом проведена оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты. По результатам такой оценки установлено, что Общество намерено и имеет возможности продолжать финансово хозяйственную деятельность и получать экономическую выгоду от ее результатов. У общества заключен договор аренды земельного участка, на котором ведутся работы по строительству. Финансовая модель по текущему проекту предусматривает погашение займов, извлечение прибыли и приведение величины чистых активов к положительному значению. Финансирование деятельности будет обеспечиваться со стороны группы компаний в условиях существующего тренда по государственной поддержке строительной отрасли со стороны Правительства Российской Федерации.

На основании договора КРТ, заключенного Обществом с Департаментом городского имущества у Общества есть льгота по изменению вида разрешенного использования под жилищное строительство. Общество в качестве мастер-девелопмента планирует использованию этой льготы для привлечения других застройщиков и получению прибыли в дальнейшем.

Кроме того, в настоящее время Общество в полном объеме исполняет принятые на себя обязательства, не имеет просроченной задолженности перед работниками по выплате заработной платы, не имеет недоимки (просроченной задолженности) по налогам, страховым взносам, пеням, штрафам перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами.

№ Дела	Ссылка на катарбитр	Истец	Предмет иска	Суть иска	Общие комментарии по судебному делу (к ожидаемому результату, о ходе судебного процесса, о планах работы с делом и т.д.)
A56-32694/2025	https://kad.arbitr.ru/Card/c76bf9a5-11fb-4ac1-acbc-97f5a8a1effc	СК Регион	взыскание с ответчика вреда, причиненного пожаром имуществу истца в размере 28 777 817 руб. 06 коп.	денежный	15.01.2026: РЕШЕНИЕ ОПУБЛИКОВАНО на КАД _ Контроль вступления в силу ЛИБО АПЕЛЛЯЦИИ Погорельца к 15.02.2026; 13.01.26 вынесено РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ СК Регион во взыскании с СЗ Глоракс Римская.
A56-114483/2025	https://kad.arbitr.ru/Card/98b81fb6-ce72-4b81-9ddb-f4bc48bbdc45	УК Экоси ти	взыскание ДС за выполненные работы в размере 1 092 863,00+ неустойка 332 230,35	нематериальный	Назначено заседание 16.04.2026 Предварительное СЗ

Данные судебные решения не привели к ухудшению финансового положения компании и не повлияли на ее финансовое благополучие.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001
191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

ПБУ 20/03 Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

ПБУ 22/2010 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Для Общества существенной признается ошибка, отношение суммы которой к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 10%.

Существенных ошибок за 2025 год не выявлено.

ФСБУ 28/2023 Инвентаризация (обязателен с 01.04.2025)

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

Проведена обязательная инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Прочее

Существенные события после отчетной даты отсутствуют

Информация о рисках

Риск достаточности капитала

Общество управляет своим капиталом с целью обеспечения непрерывной деятельности, а также с целью максимизации доходов собственников путем оптимизации соотношения собственных и заемных средств. Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности Общества продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая собственникам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющие минимизировать стоимость капитала.

Общество регулярно пересматривает структуру капитала для проведения оценки стоимости капитала и рисков, связанных с каждым видом капитала

Общество отслеживает текущую ликвидность на основании спрогнозированных денежных потоков и ожидаемой выручки. В долгосрочной перспективе риск ликвидности определяется посредством прогнозирования будущих денежных потоков в момент заключения новых кредитных договоров, договоров займа.

Процентный риск

Общество отслеживает изменения процентных ставок и принимает меры, насколько это возможно и необходимо, по уменьшению данных рисков путем привлечения займов с фиксированной и плавающей ставками, а также с помощью поддержания оптимального баланса между собственным капиталом и заемными средствами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»
ООО «СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»

ОГРН 1157847063417 ИНН 7841019267 КПП 784001001

191025, Город Санкт-Петербург, пр-кт Невский, дом 55, литер А, этаж 7, офис 7

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Руководство Общества полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с такими проверками.

Руководитель

26.02.2026



Валетчик И. С.