

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам ООО «Главстрой-Регионы»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы» (ООО «Главстрой-Регионы», ОГРН 1082367001353) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ***Основание для выражения мнения***

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности, принятыми в Российской Федерации, в том числе установленными в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, а также в Международном кодексе этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенном Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### ***Ответственность руководства и Совета директоров Организации за годовую бухгалтерскую отчетность***

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за



раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 2) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Организации;
- 4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию



информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров Организации, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

  
Милукова Ирина Михайловна,

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, ОРНЗ 21606089310, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №1 от 16 января 2026 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская фирма «Универс-Аудит» (АО «Универс-Аудит»).

ОГРН 1027700477958

Адрес: Российская Федерация, 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр.41, 2 эт., помещение I, ком. 36М.

ОРНЗ 11506029300.

17 апреля 2026 г.

**Бухгалтерская отчетность  
за 2025 год**

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛАВСТРОЙ-РЕГИОНЫ" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика Общества с ограниченной ответственностью по ОКПО  
Организационно-правовая форма ответственность по ОКПОФ  
Форма собственности Частная собственность по ОКФС

87951385
2317051449
12165
16

Адрес в пределах места нахождения: 125009, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Тверская, д. 6, стр. 2, помещ. 1/3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  да  нет

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
АО "Универс-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации по ОКПО  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации по ОГРН

ИНН 7729424307
ОГРН 1027700477958

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  да  нет

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
Общее собрание участников

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2025 г.**

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Коды	
0710001	
31.12.2025	
87951385	
384	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛАВСТРОЙ-РЕГИОНЫ"**

Организация

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.1.	Нематериальные активы	1110	1 501	2 182	191
3.2.1.	Основные средства	1150	59 606	16 955	18 596
3.2.2.	Инвестиционная недвижимость	1160	44 656	48 294	34 274
3.3.	Финансовые вложения	1170	840 556	606 065	591 907
	в том числе:				
	Вклады в имущество дочерних компаний	11701	716 359	481 868	-
	Доли участия в уставных капиталах ООО	11702	61 814	61 814	529 524
	Ценные бумаги (акции)	11703	61 132	61 132	61 132
4.8.	Отложенные налоговые активы	1180	148 717	121 188	86 309
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	39	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 095 036</b>	<b>794 723</b>	<b>731 277</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.5.	Запасы	1210	15 964	56 193	64 856
3.7.	Дебиторская задолженность	1230	370 500	176 548	90 987
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	14 052	31 642	26 414
	Расчеты по авансам выданным	12302	16 617	93 398	13 571
	Расчеты по агентскому договору - авансы выданные	12303	195 820	-	-
	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	12304	95 154	25 184	5 961
	Расчеты по прочим операциям	12305	48 857	26 324	45 041
3.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	611 019	1 620 293	8 377
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	611 019	1 620 293	8 377
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 482	427 521	113 305
3.4.	Прочие оборотные активы	1260	58	1 000	2 177
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 085 023</b>	<b>2 281 555</b>	<b>279 702</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 180 059</b>	<b>3 076 278</b>	<b>1 010 979</b>

**Отчет о финансовых результатах  
за 2025 год**

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

Коды
0710002
31.12.2025
87951385
384

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛАВСТРОЙ-**

Организация **РЕГИОНЫ"**  
Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
4.1.	Выручка	2110	26 870	99 138
4.2.	Себестоимость продаж	2120	(27 604)	(53 130)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>(734)</b>	<b>46 008</b>
4.3.	Коммерческие расходы	2210	(661)	-
4.4.	Управленческие расходы	2220	(184 040)	(166 499)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>(185 435)</b>	<b>(120 491)</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 960 500	4 033 980
4.5.	Проценты к получению	2320	137 217	74 567
4.6.	Проценты к уплате	2330	(19 000)	(19 604)
4.7.	Прочие доходы	2340	181	59 854
4.7.	Прочие расходы	2350	(52 043)	(49 761)
	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>1 841 420</b>	<b>3 978 545</b>
4.8.	Налог на прибыль организаций	2410	14 005	10 637
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	14 005	10 637
	Прочее	2460	-	24 009
	в том числе: Эффект изменения ставки налога на прибыль с 01.01.2025	24601	-	24 009
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>1 855 425</b>	<b>4 013 191</b>
	<b>Совокупный финансовый результат</b>	<b>2500</b>	<b>1 855 425</b>	<b>4 013 191</b>

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
(наименование должности) \_\_\_\_\_  
" 31 " января 2026 года

Панкин Игорь Владимирович  
(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала  
за 2025 год**

Форма по ОКУД	Коды
0710004	0710004
Учетная дата	31.12.2025
(число месяц год)	
по ОКПО	87951385
по ОКЕИ	384

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ГЛАВСТРОЙ-РЕГИОНЫ"**

Организация

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	150 000	2	331 370	481 372
	На 31 декабря 2023г. после корректировки	3130	150 000	2	331 370	481 372
	<b>За 2024 г.</b>					
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	4 013 191	4 013 191
	Дивиденды	3227	-	-	(2 042 000)	(2 042 000)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	150 000	2	2 302 561	2 452 563

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3200	150 000	2	2 302 561	2 452 563
	На 31 декабря 2024 после корректировки	3230	150 000	2	2 302 561	2 452 563
	<b>За 2025 г.</b>					
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	1 855 425	1 855 425
	Дивиденды	3327	-	-	(2 954 000)	(2 954 000)
	На 31 декабря 2025 г.	3300	150 000	2	1 203 986	1 353 988

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Панкин Игорь Владимирович  
(Наименование должности)

" 31 " января 2026 года

(подпись) \_\_\_\_\_  
асшифровка подписи



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе:			
	Платежи - всего	4320	(2 953 702)	(2 042 144)
	в том числе:			
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(2 953 616)	(2 042 002)
	прочие платежи	4329	(86)	(142)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	<b>(2 953 702)</b>	<b>(2 042 144)</b>
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(340 038)	314 216
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	427 521	113 305
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	<b>87 483</b>	<b>427 521</b>
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор \_\_\_\_\_

(наименование должности)

(подпись)

" 31 " января \_\_\_\_\_

2026 года

Панкин Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

