

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|------------------|
| | | | На начало года | | Выбыло | | Убыток от обесценения | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 5110 | за 2024 г. за 2023 г. | 5 766 - | (437) - | 2 666 5 766 | (3 772) - | - - | (1 736) (437) | - - | 4 660 5 766 | (2 173) (437) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Прочие нематериальные активы | 5101 5111 | за 2024 г. за 2023 г. | 5 766 - | (437) - | 2 666 5 766 | (3 772) - | - - | (1 736) (437) | - - | 4 660 5 766 | (2 173) (437) |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 5120 | 5121 | - | - | - |
| Всего | | | | | |
| в том числе: | | | | | |

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5130 | - | - | - |
| в том числе: | 5131 | - | - | - |

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|-------------------------|------|------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| | | | На начало года | | Поступило | Выбыло | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |
| | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы за период | | |
| НИОКР - всего | 5140 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5150 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5141 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5151 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - |

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------|------------|----------------|---------------------|--|---|------------------|
| | | | | затраты за период | спилено затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5170 | за 2023 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5161 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2023 г. | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5180 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5190 | за 2023 г. | - | 5 766 | - | (5 766) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД ЖК "Новеллы стр.62 этап 2.1 | 5181 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5191 | за 2023 г. | - | 632 | - | (632) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД ЖК "Новеллы стр.62 этап 2.2 | 5182 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5192 | за 2023 г. | - | 285 | - | (285) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД ЖК "Новеллы стр.62 этап 3 | 5183 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5193 | за 2023 г. | - | 814 | - | (814) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД ЖК "Новеллы стр.62 этап 4 | 5184 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5194 | за 2023 г. | - | 1 368 | - | (1 368) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД Верхне-Волжский Инст ЖК "Новеллы стр.62 этап 2.1 | 5185 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5195 | за 2023 г. | - | 62 | - | (62) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД Верхне-Волжский Инст ЖК "Новеллы стр.62 этап 2.2 | 5186 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5196 | за 2023 г. | - | 28 | - | (28) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД Верхне-Волжский Инст ЖК "Новеллы стр.62 этап 3 | 5187 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5197 | за 2023 г. | - | 109 | - | (109) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД Верхне-Волжский Инст ЖК "Новеллы стр.62 этап 4 | 5188 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5198 | за 2023 г. | - | 182 | - | (182) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД_24 мес.НОВАЦИЯ ПМ ООО ЖК "Новеллы стр.62 этап 3 | 5189 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5199 | за 2023 г. | - | 2 187 | - | (2 187) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД СТЭКС_ЖК"Новеллы стр.62 этап 2-2 | | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2023 г. | - | 31 | - | (31) | - |
| Право использования проектной документации стадия ПД СТЭКС_ЖК"Новеллы стр.62 этап 2-1 | | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2023 г. | - | 68 | - | (68) | - |

Руководитель _____
 (подпись) **Фондина Ирина Владимировна**
 (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------|------------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2024 г. | - | 854 | 80 | (774) | - |
| | 5250 | за 2023 г. | - | 26 278 | 27 603 | (1 325) | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| МФУ Kyocera M4125idn1102P23NLO | 5241 | за 2024 г. | - | 266 | 80 | (186) | - |
| | 5251 | за 2023 г. | - | - | - | - | - |
| МФУ Kyocera ECOSYS M8130cidn [Принтер/Копир/Сканер: A3 1200x1200dpi 30ppm 1,2Ghz 1Gb Duplex DADF LAN | 5242 | за 2024 г. | - | 376 | - | (376) | - |
| | 5252 | за 2023 г. | - | - | - | - | - |
| Кухня в сборе со встроенной вытяжкой шоу-рум кв.1 | 5243 | за 2024 г. | - | 212 | - | (212) | - |
| Тулаевское ш., д. 93б | 5253 | за 2023 г. | - | - | - | - | - |
| Хозяйственный блок 6,0*9,6*2,7м | 5244 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5254 | за 2023 г. | - | 1 325 | - | (1 325) | - |
| Земельный участок 93е, с кадастровым номером 76:23:010503:2230, 76:23:010503:2231 | 5245 | за 2024 г. | - | - | - | - | - |
| | 5255 | за 2023 г. | - | 27 603 | 27 603 | - | - |

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

реконструкции и частичной ликвидации

| Наименование показателя | Код | за 2024 г. | за 2023 г. |
|--|------|------------|------------|
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - |
| в том числе: | | | |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | - | - |
| в том числе: | | | |
| | 5271 | - | - |

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | 3 400 | 3 400 | 3 395 |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | 5285 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5286 | - | - | - |
| | 5287 | - | - | - |



Руководитель Бондина Ирина Владимировна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего | 5320 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5321 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5325 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Иное использование финансовых вложений | 5326 | - | - | - |
| | 5329 | - | - | - |



Руководитель
Бондина Ирина
Владимировна
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2025 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|--|--|------------|----------------|---|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|------------------|---|----------------------|
| | | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2024 г. | 851 073 | - | 851 073 | 1 348 005 | (612 191) | - | X | 1 586 887 | - | 1 586 887 | |
| | 5420 | за 2023 г. | 758 737 | - | 758 737 | 1 100 624 | (1 008 288) | - | X | 851 073 | - | 851 073 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| | Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2024 г. | 705 | - | 705 | 7 117 | (5 042) | - | - | 2 780 | - | 2 780 |
| | 5421 | за 2023 г. | 220 | - | 220 | 3 786 | (3 301) | - | - | 705 | - | 705 | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2024 г. | 181 698 | - | 181 698 | 342 975 | (143 068) | - | - | 381 605 | - | 381 605 | |
| | 5422 | за 2023 г. | 28 818 | - | 28 818 | 180 007 | (27 127) | - | - | 181 698 | - | 181 698 | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5423 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5424 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2024 г. | 2 583 | - | 2 583 | 28 849 | (25 974) | - | - | 5 458 | - | 5 458 | |
| | 5425 | за 2023 г. | 2 702 | - | 2 702 | 20 020 | (20 139) | - | - | 2 583 | - | 2 583 | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2024 г. | - | - | - | 5 158 | (5 158) | - | - | - | - | - | |
| | 5426 | за 2023 г. | - | - | - | 252 | (252) | - | - | - | - | - | |
| Затраты на строительство | 5507 | за 2024 г. | 580 188 | - | 580 188 | 827 746 | (370 931) | - | - | 1 037 003 | - | 1 037 003 | |
| | 5527 | за 2023 г. | 630 623 | - | 630 623 | 770 780 | (821 215) | - | - | 580 188 | - | 580 188 | |
| НДС по затратам на строительство | 5508 | за 2024 г. | 85 899 | - | 85 899 | 136 160 | (62 018) | - | - | 160 041 | - | 160 041 | |
| | 5528 | за 2023 г. | 96 374 | - | 96 374 | 125 779 | (136 254) | - | - | 85 899 | - | 85 899 | |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего | 5440 | - | - | - |
| В том числе: | | | | |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | - | - | - |
| в том числе: | 5445 | - | - | - |
| | 5446 | - | - | - |



Бондина Ирина
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель И.Д. (подпись)

28 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | | | | | На конец периода | | | |
|---|------|------------|-------------------------------|---|---|--|-----------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|---|---|-------------------------------|---|----------|
| | | | На начало года | | выбыло | | | | | | перевод из | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | |
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | долго- в краткосрочную задолженность | дебиторской в кредиторскую задолженность | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2024 г. | 32 837 | - | - | (6 909) | - | - | - | - | - | - | - | - | 25 928 | - |
| | 5521 | за 2023 г. | - | - | 37 700 | (4 863) | - | - | - | - | - | - | - | - | 32 837 | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2024 г. | 32 837 | - | - | (6 909) | - | - | - | - | - | - | - | - | 25 928 | - |
| | 5522 | за 2023 г. | - | - | 37 700 | (4 863) | - | - | - | - | - | - | - | - | 32 837 | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5504 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5524 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5505 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5525 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5510 | за 2024 г. | 888 536 | (17 563) | 1 064 716 | 930 (363 547) | 930 | - | - | - | (1 005) | - | - | - | 1 590 635 | (16 588) |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5530 | за 2023 г. | 992 055 | (168) | 779 506 | 529 (848 725) | 529 | - | - | - | (112) | - | 2 871 | - | 888 536 | (17 563) |
| | 5511 | за 2024 г. | 599 | - | 18 | (599) | - | - | - | - | - | - | - | - | 18 | - |
| Авансы выданные | 5531 | за 2023 г. | 37 718 | - | 651 | (70) | - | - | - | - | - | - | (37 700) | - | 599 | - |
| | 5512 | за 2024 г. | 201 332 | (15 341) | 109 411 | (143 840) | - | - | - | - | (950) | - | - | - | 166 903 | (14 391) |
| Прочая | 5532 | за 2023 г. | 135 783 | (1) | 152 389 | (87 115) | 275 | - | - | - | - | - | - | - | 201 332 | (15 341) |
| | 5513 | за 2024 г. | 7 051 | (2 167) | 40 305 | (15 862) | 930 | - | - | - | - | - | - | - | 32 424 | (2 175) |
| Задолженность по договорам долевого участия с оторочкой платежа | 5533 | за 2023 г. | 13 229 | - | 7 649 | (16 952) | 254 | - | - | - | - | - | 2 871 | - | 7 051 | (2 167) |
| | 5514 | за 2024 г. | 679 554 | (55) | 914 982 | (203 246) | - | - | - | - | (55) | - | - | - | 1 391 290 | (22) |
| Итого | 5534 | за 2023 г. | 805 325 | (167) | 618 817 | (744 588) | - | - | - | - | (112) | - | - | - | 679 554 | (55) |
| | 5500 | за 2024 г. | 921 373 | (17 563) | 1 064 716 | (370 456) | 930 | - | - | - | (1 005) | X | - | - | 1 616 563 | (16 588) |
| | 5520 | за 2023 г. | 992 055 | (168) | 817 206 | (853 588) | 529 | - | - | - | (112) | X | 2 871 | - | 921 373 | (17 563) |

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | | На 31 декабря 2022 г. | |
|--|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | поступление | | | выбыло | | | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|------------|------------------------|---|--|-------------|-----------------------------------|---|-------|---|---|--------------------------|
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления | погашение | спливание на финансовый результат | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2024 г. | 1 304 077 | 679 970 | 23 936 | (350 649) | - | (793 530) | - | - | 863 804 | |
| | 5571 | за 2023 г. | 1 139 415 | 352 177 | 15 376 | (170 000) | - | (32 891) | - | - | 1 304 077 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2024 г. | 1 304 077 | 664 270 | 23 000 | (335 049) | - | (793 530) | - | - | 862 768 | |
| | 5572 | за 2023 г. | 1 022 140 | 279 458 | 2 479 | - | - | - | - | - | 1 304 077 | |
| займы | 5553 | за 2024 г. | - | 15 700 | 936 | (15 600) | - | - | - | - | 1 036 | |
| | 5573 | за 2023 г. | 117 275 | 72 719 | (12 897) | (170 000) | - | (32 891) | - | - | - | |
| прочая | 5554 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5574 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5555 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| | 5575 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2024 г. | 117 911 | 902 591 | 5 310 | (142 657) | (39) | - | - | - | 883 116 | |
| | 5580 | за 2023 г. | 839 204 | 173 829 | 37 511 | (935 504) | - | - | 2 871 | - | 117 911 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2024 г. | 3 005 | 3 077 | 2 108 | (1 500) | (2) | - | - | - | 6 688 | |
| | 5581 | за 2023 г. | 1 735 | 2 056 | - | (786) | - | - | - | - | 3 005 | |
| авансы полученные | 5562 | за 2024 г. | 1 116 | 982 | - | (512) | (37) | - | - | - | 1 549 | |
| | 5582 | за 2023 г. | 37 | 1 079 | - | - | - | - | - | - | 1 116 | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2024 г. | 19 637 | 165 | - | (18 663) | - | - | - | - | 1 139 | |
| | 5583 | за 2023 г. | 351 | 16 732 | - | (317) | - | - | 2 871 | - | 19 637 | |
| кредиты | 5564 | за 2024 г. | - | 790 750 | 2 780 | - | - | - | - | - | 793 530 | |
| | 5584 | за 2023 г. | 758 303 | 90 184 | 12 040 | (860 527) | - | - | - | - | - | |
| займы | 5565 | за 2024 г. | 32 891 | - | 422 | (33 313) | - | - | - | - | - | |
| | 5585 | за 2023 г. | - | 7 420 | 25 471 | - | - | - | - | - | 32 891 | |
| прочая | 5566 | за 2024 г. | 40 584 | 59 087 | - | (44 493) | - | - | - | - | 55 178 | |
| | 5586 | за 2023 г. | 47 280 | 12 752 | - | (19 448) | - | - | - | - | 40 584 | |
| Начисленные по договорам долевого участия услуги Застройщика | 5567 | за 2024 г. | 20 678 | 48 530 | - | (44 176) | - | - | X | X | 25 032 | |
| | 5587 | за 2023 г. | 31 498 | 43 606 | - | (54 426) | - | - | X | X | 20 678 | |
| Итого | 5550 | за 2024 г. | 1 421 988 | 1 582 561 | 29 246 | (493 306) | (39) | X | - | - | 1 746 920 | |
| | 5570 | за 2023 г. | 1 978 619 | 526 006 | 52 887 | (1 105 504) | - | X | 2 871 | - | 1 421 988 | |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5590 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5592 | - | - | - |
| | 5593 | - | - | - |



Руководитель _____
 Бондина Ирина
 Владимировна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

6. Затраты на производство

| Наименование показателя | Код | за 2024 г. | за 2023 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты | 5610 | 2 288 | 1 761 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 29 336 | 20 339 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 5 266 | 3 828 |
| Амортизация | 5640 | 409 | 229 |
| Прочие затраты | 5650 | 49 821 | 30 832 |
| Итого по элементам | 5660 | 87 120 | 56 989 |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | (301 578) | (141 225) |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | (214 458) | (84 236) |



Бондина Ирина
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 1 199 | 2 802 | (2 597) | - | 1 404 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв на оплату отпуска | 5701 | 1 018 | 2 392 | (2 206) | - | 1 204 |
| Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпуск | 5702 | 181 | 410 | (391) | - | 200 |



Руководитель
Бондина Ирина
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 1 414 366 | 702 582 | 799 125 |
| в том числе: | | | | |
| Средства участников долевого строительства на счетах эскроу | 5801 | 1 360 338 | 666 551 | 772 422 |
| УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ И СТРАТЕГИИ; ООО УКС ООО | 5802 | 103 | 94 | 94 |
| Ай Билдинг ООО | 5803 | 1 804 | 1 804 | 1 804 |
| АРТСЕРВИС ООО | 5804 | 1 432 | - | - |
| ОПК ООО | 5805 | 7 857 | 7 752 | 13 143 |
| ФОРА ООО СК | 5806 | 13 824 | 12 348 | 8 942 |
| ЯРНЕФТЕХИМСТРОЙ - 2 ООО | 5807 | 27 936 | 13 083 | 2 302 |
| Выданные - всего | 5810 | 6 483 914 | 2 542 624 | 3 750 096 |
| в том числе: | | | | |
| Сбербанк России ПАО Договор поручительства № ДП-109/1/5 от 25.06.2021 к договору № НКП-109/1 от 25.06.2021 г. | 5811 | - | - | 300 000 |
| Сбербанк России ПАО Договор № Д302_20В0055М от 30.08.2022г. (стр.62.2.2) | 5812 | - | 369 416 | 347 313 |
| Сбербанк России ПАО Договор №Д302_420В0055L от 30.08.2022 | 5813 | 1 061 330 | 826 050 | 785 707 |
| Сбербанк России ПАО Договор №Д302_420В0060Т от 21.06.2022г. (дофинансирование стр.62 этап 1) | 5814 | - | - | 987 321 |
| Сбербанк России ПАО Договор залога имущества прав № ДЗ-21680/1 от 26.11.2020г. | 5815 | - | - | 987 321 |
| Сбербанк России ПАО Договор ипотеки № ДИ-21680/2 от 26.11.2020г. | 5816 | - | - | 97 501 |
| Сбербанк России ПАО Договор ипотеки № ДИ01_420В0060Т от 21.06.2022г. (дофинансирование стр.62 этап 1) | 5817 | - | - | 97 501 |
| Сбербанк России ПАО Договор ипотеки № ДИ03_420В0060Т от 21.06.2022г. (дофинансирование стр.62 этап 1) | 5818 | - | - | 16 644 |
| Сбербанк России ПАО Договор ипотеки №ДИ01_420В0055L от 11.08.2022 | 5819 | 97 501 | 97 501 | 97 501 |
| Сбербанк России ПАО Договор ипотеки №ДИ05_420В0055L от 10.08.2022 | | 16 644 | 16 644 | 16 644 |
| Сбербанк России ПАО Договор Залог имущества прав с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем № Д302_420В00НМХМФ от 13.10.2023 | | 1 197 179 | 917 732 | - |
| Сбербанк России ПАО № ДИ02_420В00НМХМФ от 13.10.2023 залог объектов незавершенного строительства | | 315 268 | 315 268 | - |
| Сбербанк России ПАО № ДИ01_420В00НМХМФ от 13.10.2023 Залог земельного участка | | 13 | 13 | - |
| Сбербанк России ПАО № Д3 01_420В00УУУМФ от 12.07.2024г. (стр.62 этап 4) | | 1 748 871 | - | - |
| Сбербанк России ПАО № ДИ01_420В00УУУМФ от 12.07.2024г. (стр.62 этап 4) | | 419 671 | - | - |
| Сбербанк России ПАО № Д303_420В00НМХМФ от 13.10.2023г. (стр.62 этап 4) | | 1 | - | - |
| Сбербанк России ПАО № ДПО_420В00УУУМФ от 12.07.2024 (стр.62 этап 4) | | 1 626 436 | - | - |
| Сбербанк России ПАО Д302_420В00УУУМФ от 12.07.2024 (стр62 этап 4) | | 1 000 | - | - |

Руководитель _____
 Бондина Ирина
 Владимировна

_____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись)

28 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

| Наименование показателя | Код | за 2024 г. | | за 2023 г. | |
|------------------------------------|------|----------------|-----------------|-------------------|---------------|
| | | На начало года | Получено за год | Возвращено за год | На конец года |
| Получено бюджетных средств - всего | 5900 | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | |
| на текущие расходы | 5901 | - | - | - | - |
| на вложения во внеоборотные активы | 5905 | - | - | - | - |
| Бюджетные кредиты - всего | | | | | |
| за 2024 г. | 5910 | - | - | - | - |
| за 2023 г. | 5920 | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | |
| за 2024 г. | 5911 | - | - | - | - |
| за 2023 г. | 5921 | - | - | - | - |



Руководитель
Бондина Ирина
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»
ИНН 7602038340 /ОГРН 1037600001350**

Пояснение к годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год

Данные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» за 2024 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2024г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»

1.3. Юридический адрес: 150000, область Ярославская, город Ярославль, улица Трефолева, д.20Д, помещ.12

1.4. Дата создания организации: 20 января 2003г.

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1037600001350 .

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.5. Виды деятельности организации:

Основной вид деятельности - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

Прочие виды деятельности:

- разработка строительных проектов;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- разборка и снос зданий;
- подготовка строительной площадки;
- расчистка территории строительной площадки;
- производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках;
- производство земляных работ;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;
- покупка и продажа земельных участков;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора;
- исследование конъюнктуры рынка;

1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации:

В 2024 году сведения о переименовании, смене участников, реорганизации отсутствуют.

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества в 2024г. отсутствуют.

1.8. Сведения о размере уставного капитала и его оплате:

Уставной капитал оплачен в размере 1 000 000 рублей, что составляет 100%. Дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 22.08.2019г., ГРН 2197627434750.

1.9. Сведения об Учредителях:

ООО «Созидание» (ИНН 1841070689/ОГРН 1171832009326) с долей 100 процентов.

1.10. Сведения о Бенефициаре:

Макаров Константин Михайлович является учредителем Общества и владеет 99 % доли в ООО «Созидание». Гражданство: Россия ИНН 183200818106

1.11. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2024г.:

- Общее собрание участников – высший орган управления.
- Состав участников: ООО «Созидание»

1.12. Единоличные исполнительные органы, действующие независимо друг от друга: генеральный директор, Директор.

Единоличные исполнительные органы:

Общество имеет два единоличных исполнительных органа, полномочия которых распределены Уставом:

-Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТАЛАН» (ОГРН 1151841002455, ИНН 1841049359), в лице Генерального директора Макарова К.М.;

- с 13 сентября 2022 года директором Общества является Бондина Ирина Владимировна. Соответствующие изменения внесены в Устав Общества решением единственного участника от 12.09.2022г. Дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 12.10.2022г., ГРН 2227600340944.

- 1.13. Среднесписочная численность за 2024 г. составляет 18 человек.
- 1.14. Вознаграждение сотрудникам в 2024 г. составило 29336 тыс. руб., страховые взносы 5266 тыс. руб.
- 1.15. Информация об Учетной политике организации:

«Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета» и «Положение об учетной политике для целей налогового учета» Общества на 2024 год утверждены Приказом № 12-29/1 от 29 декабря 2023г.

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает 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. Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

Основные положения УП:

С 01.01.2021 г. учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Организация отразила последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» - перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

При приобретении товаров, материалов и иных аналогичных запасов с отсрочкой (рассрочкой) платежа на период более 12 месяцев за предоставление которой проценты в явном виде в договоре не определены, в их фактическую себестоимость включается сумма денежных средств (без НДС), которая была бы уплачена продавцу без указанной отсрочки (рассрочки) на условиях немедленной оплаты (п. 13 ФСБУ

5/2019). Разница между стоимостью запасов на условиях немедленной оплаты и номинальной величиной платежей при отсрочке (рассрочке) (без НДС) учитывается в порядке, аналогичном порядку учета процентов по заемному обязательству (п. 13 ФСБУ 5/2019).

С 01.01.2022 г. организация применяет новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" утвержденный Приказ Минфина России от 16.04.2021 N 62н

ФСБУ 6/2020 - при переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

ФСБУ 26/2020 - решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008). Новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета, при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному ПБУ "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), как проценты по займу. (п. 12 ФСБУ 26/2020).

ФСБУ 25/2018 – принят следующий порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018:

- в случае если организация Арендатор, то применяется альтернативный способ признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

- в случае если организация Арендодатель, то:

по договорам операционной аренды переход на ФСБУ 25/2018 не влечет изменений ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности.

по договорам не операционной (финансовой) аренды переход на применение ФСБУ 25/2018 отразить в отчетности ретроспективно (п. 49 ФСБУ 25/2018). Организация классифицирует объекты учета аренды как объекты учета не операционной (финансовой) аренды и отразила в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2022, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга на дату перехода путем отражения корректировочных проводок после реформации баланса за 2021 год. В отчетности за 2022 год, в котором начато применение ФСБУ 25/2018, сравнительные данные за два предыдущих года отражены таким образом, как если бы ФСБУ 25/2018 применялся с момента начала аренды

Основные изменения учетной политики в 2024 году:

С 01.01.2024 г. организация применяет ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (применительно к капвложениям в НМА). Изменения учетной политики в

связи с началом применения ФСБУ 14/2022 организация отражает альтернативным способом, не пересчитывая сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному (*Основание: п. 53 ФСБУ 14/2022, п. 26 ФСБУ 26/2020, Информационное сообщение Минфина России от 18.07.2022 № ИС-учет-40*).

В Учетной политике на 2024 год, учет права на заключение договора аренды земельного участка в бухгалтерской отчетности по дебету счета 97 «Расходы будущих периодов» отражаются в составе «Внеоборотные активы» раздела 1 по строке 1190 (п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Особенности отражения хозяйственных операций в учете Заказчика - застройщика.

Заказчик - застройщик заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счета.

Заказчик - застройщик ведет жилищное строительство подрядным способом за счет целевых средств, полученных в уполномоченном банке, с уплатой установленных договором процентов.

Строительство носит долгосрочный характер.

Финансовый результат от завершения строительства МКД определяется на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства каждому дольщику.

Финансовый результат определяется при завершении работ на строительство объектов в МКД как разница между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его строительству.

Затраты, произведенные в связи со строительством объекта и НДС, полученный в связи со строительством объекта, распределяются пропорционально суммам заключенных договоров долевого участия.

Выручка от реализации услуг заказчика-застройщика признается равномерно в течении всего периода строительства (с момента заключения договора долевого участия до даты окончания строительства по договору) по мере готовности услуги (п. 13 ПБУ 9/99).

1.16 Информация по договорам аренды на право применения / не применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

В 2024 году проведен анализ договоров аренды.

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» по всем договорам не отражает в бухгалтерском учете право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде и сохраняет прежний порядок учета (п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, п. 4 «Основные новации» информационного сообщения Минфина от 25.01.2019 № ИС-учет-15).

| Наименование объекта ОС | Наименование Арендодателя/Арендатора | № и дата договора аренды | Договорная стоимость (тыс. руб.) | Срок аренды/продолжения | Имеет ли Арендодатель право определять, как и используется предмет аренды; ограничение в использовании | Можно ли передать субаренду Да / Нет | Переходят ли риски к Арендатору | Условиями договора аренды предусмотрены переход к арендатору права собственности на предмет аренды | Применимо/ не применимо новое ФСБУ / операционная аренда / финансовая аренда |
|--|---|---|----------------------------------|--|--|--|---------------------------------|--|---|
| Офис по адресу: г.Ярославль ул. Трефолева, д.20Д, площадью 187 кв. м | Арендодатель - ООО "Управление Капиталом и Стратегии" | Договор № УКС-22-21 от 21.12.2021 | 2 129 | нет, 11 месяцев, ДС от 18.11.2022г. пролонгируется на неопределенный срок. | нет п. 1.3 исключительно для использования в качестве офисного помещения | не допускается, п.1.6 | нет/да | нет | На 31.12.2024г. не попадает под новое ФСБУ 25/2018 в соответствии с учетной политикой ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ». На 31.12.2024г. Предмет договора, которым не определен срок аренды, не признается объектом учета аренды (подп. 1 п. 5 ФСБУ 25/2018). |
| Офис по адресу: г.Ярославль ул. Полушкина роща, д. 1 площадью 57,6 кв. м | Арендодатель - АО "КОРД" | Договор № А-20/62 от 01.09.2021 | 242 | да, 11 месяцев | нет п.2.3.2 исключительно для использования в качестве офисного помещения | да, п.2.3.6 требуется согласие Арендодателя | нет/да | нет | Не попадает под новое ФСБУ 25/2018 в соответствии с учетной политикой ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ». |
| Земельный участок общей площадью 35600 кв.м. (стр.62) для строительства жилых домов с инж.коммуникац | Арендодатель - Агентство по аренде земельных участков г.Ярославль | Договор №26071-о от 18.02.19 аренды земельного участка (стр.62) | 1 161 | да, 08.02.2019-07.02.2027г. | нет пункт 2.3.1,2.4.1 исключительно для строительства | да, п.2.4.16 требуется согласие Правительства ЯО и Департамента архитектуры ЯО | нет | нет | Не попадает под новое ФСБУ 25/2018 в соответствии с учетной политикой ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ». |

1.17 Информация о приобретенных ОС и материалах в рассрочку:

| Контрагент | Договор | Сумма (тыс. руб.) | Срок оплаты | Кол-во месяцев рассрочки | Наименование имущества (ОС, ТМЦ, материалы) |
|------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|---|
| ТАЛАН-РЕГИОН-24 ООО | Договор № 5 от 15.03.2024г. | 266 | 30.04.2026 | 26 | ОС |
| ТАЛАН-РЕГИОН-24 ООО | Договор № 5 от 15.03.2024г. | 1135 | 30.04.2026 | 26 | ТМЦ |

1.18. Информация о полученных/ выплаченных дивидендах отсутствует.

1.19. Приобретение долей в Уставном капитале третьих лиц: отсутствует

1.20. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений

1.21. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.22. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений отсутствуют.

1.23. Информация об обязательном аудите:

За предыдущий 2023 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проведена ООО «Аудиторской фирмой «Надежда», регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.

Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

Вознаграждение аудиторской компании за предыдущий отчетный период 2024 год составило 150 тыс. руб.

1.24. Особые события отчетного года (имеющие влияние на события в следующих годах)

27.12.2024 г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

- Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (поз. 62).2.1 этап – секции №№ 5, 6 со встроенными помещениями общественного назначения (офисы) на первом этаже.

Осуществляется строительство жилых комплексов по разрешениям на строительство:

- «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (поз.62). 3-й этап – секции №№ 9-13 со

встроенными помещениями общественного назначения (офисы) на первом этаже по адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, квартал, ограниченный Тутаевским шоссе, проектируемой ул. Панина, проектируемой ул. Батова и охранной зоной ЛЭП», предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2025г. Заключен договор НКЛ № 420B00NMXMF от 13.10.2023г. для финансирования объекта.

2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии в п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2.1. Бухгалтерский баланс

Затраты по строительству Многоквартирных жилых домов (сч. 08.06, сч. 19.08) включаются в состав оборотных активов по коду строки 1210. На 31.12.2024 г. составляют 1 197 044 тыс. руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550, сумма задолженности перед участниками долевого строительства (сч. 76.06) в составе дебиторской задолженности – строка 1230. На 31.12.2024 г. составляет 1 391 290 тыс. руб.

Вознаграждение заказчика застройщика (сч. 98) отражается в составе кредиторской задолженности в строке 1520. На 31.12.2024 г. составляет 89 586 тыс. руб.

Прочие доходы/расходы отражаются в отчетности развернуто (п. 34 ПБУ 4/99)

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

Остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 398 213 тыс. рублей.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2025 г.: 436 дней.

Раскрытие информации о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу:

| Показатель | Сумма, тыс. руб. | |
|--|------------------|-------------|
| | за 2024 год | за 2023 год |
| Вознаграждение основному управленческому персоналу, в т.ч. | 7 344 | 4 376 |
| краткосрочные вознаграждения | 7 344 | 4 376 |
| долгосрочные вознаграждения | | |

2.2 Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.

Исправления ошибок не производились, корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности не производилась, ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

Согласно учетной политики организации стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых

вложений. По всем финансовым вложениям организации текущая рыночная стоимость не определяется.

2.3. Информация о сроках погашения займов, выданных (в тыс. руб.)

| Счет | Контрагент | Договор контрагента | Дата договора | Срок погашения | Процент | Сумма Остаток Дт |
|-------|------------------|--|---------------|----------------|---------|------------------|
| 58.03 | СОЗИДАНИЕ ООО | Договор № УКР1090/УКР1090/СОЗ/03072024 от 03.07.2024 | 03.07.2024 | 31.12.2025 | 15,75 | 60 617 |

2.4. Информация о сроках погашения займов, кредитов полученных (в тыс. руб.):

| Счет | Контрагент | Договор контрагента | Дата договора | Срок погашения | Сумма Остаток Кт |
|-------|---------------------------|--|---------------|----------------|------------------|
| 67.01 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ № 420В00NMХMF от 13.10.2023г. (стр.62 этап 3) | 13.10.2023 | 31.03.2026 | 484 122 |
| 67.02 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ № 420В00NMХMF от 13.10.2023г. (стр.62 этап 3) | 13.10.2023 | 31.03.2026 | 15 583 |
| 67.01 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ №420В0055L от 31.05.2022г. (стр.62.2.1) | 31.05.2022 | 27.02.2026 | 790 750 |
| 67.02 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ №420В0055L от 31.05.2022г. (стр.62.2.1) | 31.05.2022 | 27.02.2026 | 2 781 |
| 67.01 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ №420В00YVUMF от 12.07.2024г. (стр.62 этап 4) | 12.07.2024 | 12.07.2028 | 356 312 |
| 67.02 | Сбербанк России ОАО | Договор НКЛ №420В00YVUMF от 12.07.2024г. (стр.62 этап 4) | 12.07.2024 | 12.07.2028 | 6 750 |
| | | | | | 1 656 298 |

2.5. Расшифровка ОНА/ОНО по статьям расходов между бухгалтерским и налоговым учетом.

С 1 января 2025 г. меняется налоговая ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25% вместо 20%. (ст. 284 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ))

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (соответствующими нормативными актами Банка России) в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Организацией на 31.12.2024 г. были пересчитаны величины отложенных налоговых активов и обязательств с учетом применения налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%. (Таблица 10)

| Счет учета БУ (09/77) | Статья ОНА/ОНО | Сумма на 31.12.2024 (тыс. руб.) |
|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 09 | Кредиторская задолженность | 7 107 |

| | | |
|----|-----------------------------------|--------|
| 09 | Основные средства | 20 |
| 09 | Оценочные обязательства и резервы | 351 |
| 09 | Расходы будущих периодов | 80 898 |
| 09 | Резервы сомнительных долгов | 4 147 |
| 77 | Кредиторская задолженность | 73 |
| 77 | Незавершенное производство | 84 |
| 77 | Основные средства | 5 |

2.6. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей Отчета о финансовых результатах (тыс. руб.):

(Таблица 11)

| Код строки | Наименование показателя | Январь – Декабрь 2024 | Январь – Декабрь 2023 |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 2110 | Выручка | 261 808 | 310 105 |
| | В том числе: | | |
| | Реализация жилой недвижимости | 185 254 | 35 907 |
| 2320 | Проценты к получению | 6 871 | 2873 |
| | В том числе: | | |
| | % банка к получению | 1 923 | 1 667 |
| | % к получению за размещение средств в виде займов | 4 498 | 931 |
| 2330 | Проценты к уплате | 24 490 | 27 416 |
| | В том числе: | | |
| | % к уплате по займам и кредитам | 24 358 | 27 416 |
| 2340 | Прочие доходы | 2 021 | 10740 |
| | В том числе: | | |
| | Штрафы и пени прочих контрагентов | 930 | 529 |
| | Реализация основных средств | 0 | 5688 |
| | Возмещение расходов (ген. подрядчиком и прочее) | 0 | 3 310 |
| | Списание кредиторской задолженности | 989 | 145 |
| 2350 | Прочие расходы | 58 367 | 43591 |
| | В том числе: | | |
| | Расходы по объектам строительства после ввода в эксплуатацию | 23245 | 208 |
| | Резервы по сомнительным долгам | 29 | 17508 |
| | Штрафы и пени прочих контрагентов | 2604 | 4565 |
| | Расходы не принимаемые для целей налогообложения | 19014 | 8637 |

Вознаграждение Управляющей компании в 2024 году составило 9 412 тыс. руб.

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2024г.:

Обществом получен убыток по итогам 2024 года - 6 979 тыс. рублей. Стоимость чистых активов ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» на 31.12.2024г. – 328 396 тыс. руб.

Инвестиционные проекты имеют длительный по времени цикл, по некоторым периодам которого возможно получение налогового убытка от финансово-хозяйственной деятельности компании, в конце 2024 году получены разрешения на ввод двух объектов строительства, передача квартир многоквартирных домов будет осуществляться в первом полугодии 2025г. с отражением финансового результата.

ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» стремится быстро реагировать на изменяющуюся структуру спроса и предложения. Учитывая совокупность объективных факторов, принят ряд значимых мер по увеличению доходов и снижению затрат, таких как:

- увеличение по новым объектам строительства сумм на оплату услуг Заказчика-Застройщика (по условиям договора ДДУ), что приведет к увеличению доходов организации в текущем периоде
- уменьшение затрат в абсолютном выражении, включая меры по ограничению расходов;
- осуществляются мероприятия по пересмотру портфеля капитальных вложений;
- принимаются меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности путем ужесточения платежной дисциплины в отношении дебиторов;
- пересматривается структура финансирования;
- оптимизирует затратную часть своей деятельности и т.д.

2.7. Отчет о движении денежных средств

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Сумма НДС отражена свернуто, в зависимости от того какой НДС больше (от поступлений или от оплат) в строке № 4119 или в строке № 4129.

Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены свернуто.

Подотчетные суммы (выдача и возврат) отражены свернуто.

Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены свернуто.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Расшифровка основных показателей Отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)
(Таблица 12)

| Код строки | Наименование показателя | Январь – Декабрь 2024 | Январь – Декабрь 2023 |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 4111 | Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг, в том числе | 223 143 | 228 728 |
| | Поступления по ДДУ по квартирам | 38 023 | 207 702 |
| | Поступления по ДКП по квартирам | 182 856 | 35 320 |
| 4119 | Прочие поступления, в том числе: | 6350 | 12356 |
| | Получение процентов по депозитам | 2 373 | 1942 |
| | Поступления (возмещение расходов) | 3 941 | 7 357 |
| 4121 | Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе: | 792 722 | 760 700 |
| | Строительно-монтажные работы | 732 128 | 738516 |
| 4123 | Проценты по долговым обязательствам, в том числе: | 25 893 | 17 493 |
| | Оплата процентов по займам | 25 893 | 17 493 |
| 4129 | Прочие платежи, в том числе: | 174 090 | 144 188 |

| | | | |
|--|---|---------|---------|
| | Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками | 140 604 | 131 164 |
| | Банковское и кассовое обслуживание | 20 700 | 5 328 |

2.8. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в Положении по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных отпусков, величина которого на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов (раздел 2.1 Пояснений).

3. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию:

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют
 - изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.
- Отраслевые риски - существенное значение не имеют.

Финансовые риски - Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

В связи с произведёнными мероприятиями, а также специфике осуществления деятельности и условиями контрактов, ситуация 2024 года не оказала существенных рисков связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем

4. Информация о судебных делах

| № п/п | Иск (№ и дата) | Истец | Ответчик | Предмет иска/ претензии | Сумма иска/ претензии, тыс. руб. |
|-------|----------------|-------|----------|-------------------------|----------------------------------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|--|--|---|-------|
| 1 | А82-49/2024 иск подан 29.12.23 | ООО "ОПК" (генеральный подрядчик) | ООО "СЗ "ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ" (застройщик) | о взыскании задолженности по договору генерального подряда, возврате гарантийного депозита и уплате неустойки (стр. 62.1, ЖК Новеллы) | 5 997 |
| 2 | А82- 19960/2023 иск подан 24.11.23 | ООО "ОПК" (генеральный подрядчик) | ООО "СЗ "ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ" (застройщик) | о возврате гарантийного депозита по договору генерального подряда по строению 23.2 (ЖК Богатырь) | 6 301 |
| 3 | А82- 15438/2024 иск подан 30.08.24 | ООО "СЗ "ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ" (заказчик) | ООО "ГОСТ" (подрядчик) | о возврате неотработанного аванса | 54 |

5. События после отчетной даты

События после отчетной даты - события, произошедшие после 31 декабря отчетного года и до даты подписания отчетности и существенно повлиявшие на финансовое положение организации (Приказ Минфина России от 30.12.2017 N 275н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «События после отчетной даты», ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» утв. Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 №56н).

В феврале 2025г. погашен кредит по Договору НКЛ №420B0055L от 31.05.2022г. (стр.62.2.1) с ПАО Сбербанк при раскрытии счетов эскроу по разрешению на ввод объекта в эксплуатацию «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (поз. 62).2.1 этап – секции №№ 5, 6 со встроенными помещениями общественного назначения (офисы) на первом этаже». Передача квартир многоэтажного жилого дома будет осуществляться до 30.06.2025г.

В 2024 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества. Кроме того, руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, данные события не окажут воздействие на деятельность Общества, а именно санкции в банковской сфере, изменение ставки по ипотеке и с последующим (возможным) пересмотром цен на жилье.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Иные факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

б. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта информация по сделкам.

Описание операций:

- А (i) - осуществляет контроль или совместный контроль над отчитываемой организацией;
(ii) имеет значительное влияние на отчитываемую организацию; или
(iii) входит в состав ключевого управленческого персонала отчитываемой организации или ее материнской организации.
(б) Организация является связанной стороной отчитываемой организации, если к ней применяется какое-либо из следующих условий:
(i) Данная организация и отчитываемая организация являются членами одной группы (это означает, что все материнские и все дочерние организации одной и той же контролирующей стороны являются связанными).
(ii) Одна организация является ассоциированной организацией или совместным предприятием другой (или одна организация является ассоциированной организацией или совместным предприятием члена той группы, в которую входит другая организация).
(iii) Обе организации являются совместными предприятиями одной и той же третьей стороны.
(iv) Одна организация является совместным предприятием третьей стороны, а другая организация является ассоциированной организацией данной третьей стороны.
(v) Сторона представляет собой программу вознаграждений по окончании трудовой деятельности, созданную для работников отчитываемой организации или организации, являющейся связанной стороной отчитываемой организации. Если отчитываемая организация сама является такой программой, финансирующие данную программу работодатели также являются связанными сторонами отчитываемой организации.
(vi) Организация находится под контролем или совместным контролем лица, указанного в подпункте (а).
(vii) Лицо, указанное в подпункте (а)(i), имеет значительное влияние на организацию или входит в состав ключевого управленческого персонала организации (или ее материнской организации).
(viii) Организация или любой член группы, частью которой она является, оказывает организации или ее материнской организации услуги ключевого управленческого персонала отчитываемой организации.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2024 году

тыс.руб.

| Наименование связанной стороны | Характер взаимоотношений | Описание операций (договор) | Сторона договора (для связанной стороны) | 2024 (тыс. руб.) | | 2023 (тыс. руб.) | |
|--|---|---|--|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | | | | Оборот оказаны/получены услуги | Задолженность на 31.12.2024 | Оборот оказаны/получены услуги | Задолженность на 31.12.2023 |
| ТАЛАН-РЕГИОН-24 ООО | В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%) | Договор № 5 от 15.03.2024г. | Поставщик | 1 401 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ООО "Управляющая Компания "ТАЛАН" ИНН 1841049359 | В (i), vii Значительное влияние Макаров Константин Михайлович | Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества № 07/08 от | Управляющая организация | 9 412,00 | 650,00 | 6600,00 | 550,00 |

| | | | | | | | |
|--|--|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | (76%) СОЗИДАНИЕ, ООО (24%) | 07.08.2019 г., Лицензионный договор № 19 от 21.05.19 | | | | | |
| ООО "Управляющая Компания "ТАЛАН" ИНН 1841049359 | В (i), vii Значительное влияние Макаров Константин Михайлович (76%) СОЗИДАНИЕ, ООО (24%) | Договор № 1 от 05.11.2024 | Исполнитель | 120,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ООО «СОЗИДАНИЕ» | В (i) vii Контролируемо е лицо ООО "Созидание" (100%) | Договор № УКР1090/УКР109 0/СОЗ/03072024 от 03.07.2024 | Заемщик | 81 998 | 64 079 | 0,00 | 0,00 |
| ООО "Специализиро ванный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-30" ИНН 1841083053 | В (i) vii Контролируемо е лицо ООО "Созидание" (100%) | Договор поручительства № ДП-109/1/5 от 25.06.2021 | Поручитель | 0,00 | 0,00 | 300000,00 | 0,00 |
| ООО "ПМ "НОВАЦИЯ" ИНН 5902040466 | В (i) vi Оказывает значительное влияние доля Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор №76B0Z1060/080 42019 от 08.04.2019г. | Подрядчик | 31 105,00 | 0,00 | 1150,00 | 1 350,00 |
| ООО "ПМ "НОВАЦИЯ" ИНН 5902040466 | В (i) vi Оказывает значительное влияние доля Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор № 76B0Z1060/01042 021 от 01.04.2021 | Подрядчик | 52,00 | 0,00 | 572,00 | 52,00 |
| ООО "ПМ "НОВАЦИЯ" ИНН 5902040466 | В (i) vi Оказывает значительное влияние доля Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор № 76B62.2.1/Z1060/ 1409 от 14.09.2022 | Подрядчик | 36,00 | 0,00 | 472,00 | 36,00 |
| ООО "ПМ "НОВАЦИЯ" ИНН 5902040466 | В (i) vi Оказывает значительное влияние доля Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор № 76B62.2.2/Z1060/ 1409 от 14.09.2022 | Подрядчик | 32,00 | 0,00 | 216,00 | 32,00 |
| ООО "ТИДЕВ" ИНН 5905059352 | В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор №12/02/22 от 01.02.2022 | Исполнитель | 2256,00 | 188,00,00 | 2256,00 | 188,00,00 |
| ООО «ОРИОН» 1841068070 | В (i) vi Оказывает значительное влияние доля Макаров Константин Михайлович (100%) | Договор займа №УКВ2030/76A0 W2010/010218 от 01.02.2018г. | Займодавец | 32891,00 | 0,00 | 84383,00 | 32891,00 |

7. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Директор
ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»



Бондина И.В.

28 марта 2025г.