

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5111	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 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	списано 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.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023 г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Бердов Вячеслав  
Георгиевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2023 г.	-	-	-	-	
	в том числе:						
	5241	за 2024 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023 г.	-	-	-	-	

## 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:					
	5261	-	-	-	-
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	24	50	50
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

Бердов Вячеслав  
Георгиевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

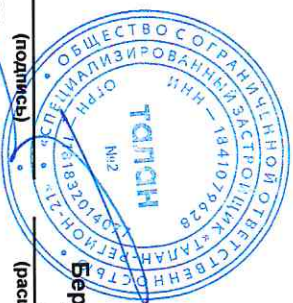
## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2024 г.	-	-	115 600	(84 040)	-	-	-	-	-	260 617	-
	5311	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5302	за 2024 г.	-	-	115 600	(84 040)	-	-	-	-	-	260 617	-
	5312	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024 г.	229 057	-	-	(39 220)	-	-	-	-	-	229 057	-
	5315	за 2023 г.	237 777	-	30 500	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Предоставленные займы	5306	за 2024 г.	229 057	-	-	-	(229 057)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023 г.	237 777	-	30 500	(39 220)	-	-	-	-	-	229 057	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024 г.	229 057	-	115 600	(84 040)	-	-	-	-	-	260 617	-
	5310	за 2023 г.	237 777	-	30 500	(39 220)	-	-	-	-	-	229 057	-

### 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:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

**Бердов Вячеслав  
Георгиевич**

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

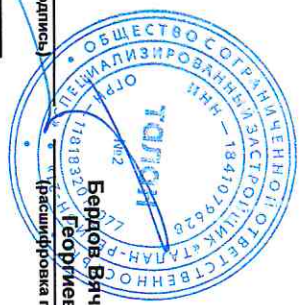
#### 4. Запасы

#### 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	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
							резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024 г.	365 053	-	365 053	301 738	(552 089)	-	-	X	114 701	-	114 701	
	5420	за 2023 г.	191 374	-	191 374	253 199	(79 520)	-	-	X	365 053	-	365 053	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024 г.	-	-	-	319	(319)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024 г.	-	-	-	129 434	(53 470)	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023 г.	-	-	-	24 910	(24 910)	-	-	-	-	-	-	
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.	337	-	337	20 757	(21 094)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023 г.	3 819	-	3 819	21 237	(24 719)	-	-	-	337	-	337	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024 г.	-	-	-	5 637	(5 637)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство ЖК по адресу ул. Шишкина	5507	за 2024 г.	314 804	-	314 804	123 466	(405 281)	-	-	-	32 988	-	32 988	
	5527	за 2023 г.	166 358	-	166 358	173 356	(24 910)	-	-	-	314 804	-	314 804	
НДС по затратам на строительство ЖК по адресу ул. Шишкина	5508	за 2024 г.	49 911	-	49 911	22 125	(66 287)	-	-	-	5 749	-	5 749	
	5528	за 2023 г.	21 198	-	21 198	33 695	(4 982)	-	-	-	49 911	-	49 911	

**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	5446	-	-	-



Руководитель Бердов Вячеслав Георгиевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступление				Изменения за период				На конец периода					
			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	выбыло	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024 г.	1 128	-	-	-	(1 128)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5521	за 2023 г.	-	-	1 128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024 г.	1 128	-	-	-	(1 128)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024 г.	675 626	(245)	35 036	-	(619 207)	-	-	(245)	-	2 545	-	-	92 872	-	-	-
в том числе:	5530	за 2023 г.	367 495	(245)	328 392	-	(20 261)	-	-	-	-	-	-	-	675 626	(245)	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024 г.	551 547	-	(373)	-	(531 241)	-	-	-	-	373	-	-	20 306	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024 г.	89 291	(245)	255	-	(85 336)	-	-	(245)	-	-	-	-	4 209	-	-	-
Прочая	5513	за 2024 г.	458	-	520	-	(2 630)	-	-	-	-	2 172	-	-	521	-	-	(245)
Проценты по займам	5534	за 2024 г.	33 202	-	-	-	(22)	-	-	-	-	-	-	-	67 836	-	-	-
Итого	5500	за 2024 г.	676 754	(245)	16 137	-	(169)	-	-	(245)	-	2 545	-	-	92 872	-	-	-
	5520	за 2023 г.	367 495	(245)	329 520	-	(20 261)	-	-	-	-	-	-	-	676 754	(245)	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

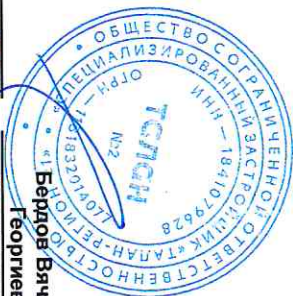
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками 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	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024 г.	449 331	253 174	-	(485 600)	-	-	-	216 905	
	5571	за 2023 г.	226 417	260 337	-	(37 423)	-	-	-	449 331	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024 г.	449 331	253 174	-	(485 600)	-	-	-	216 905	
	5572	за 2023 г.	226 417	260 337	-	(37 423)	-	-	-	449 331	
займы	5553	за 2024 г.	-	184 600	-	-	-	-	-	184 600	
	5573	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	25 598	21 581	-	(23 741)	-	2 545	-	25 983	
	5580	за 2023 г.	29 766	20 878	-	(25 046)	-	-	-	25 598	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024 г.	2 630	2 685	-	(2 590)	-	-	-	2 725	
	5581	за 2023 г.	12 413	2 301	-	(12 083)	-	-	-	2 630	
авансы полученные	5562	за 2024 г.	-	13 668	-	-	-	373	-	14 041	
	5582	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	66	13	-	(65)	-	2 172	-	2 185	
	5583	за 2023 г.	108	31	-	(73)	-	-	-	66	
кредиты	5564	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2024 г.	-	59	-	-	-	-	-	59	
	5586	за 2023 г.	11	-	-	(11)	-	-	-	-	
Начисленные по договорам долевого участия услуги заказчика-застройщика	5567	за 2024 г.	14 048	2 739	-	(16 787)	-	X	X	-	
	5587	за 2023 г.	13 427	13 489	-	(12 879)	-	X	X	14 048	
Гарантийный депозит	5568	за 2024 г.	8 854	2 417	-	(4 299)	-	X	X	6 973	
	5588	за 2023 г.	3 807	5 047	-	-	-	X	X	8 854	
Итого	5550	за 2024 г.	474 929	274 755	-	(509 341)	-	X	X	242 888	
	5570	за 2023 г.	256 183	281 215	-	(62 469)	-	X	-	474 929	

**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

(подпись)

Бердов Вячеслав  
Георгиевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
Материальные затраты	5610	13	-
Расходы на оплату труда	5620	167	149
Отчисления на социальные нужды	5630	57	39
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	83 084	24 733
Итого по элементам	5660	83 321	24 921
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	3 481
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	83 321	28 402

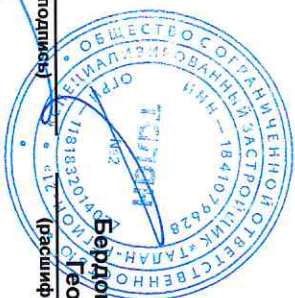


Руководитель Бердов Вячеслав Георгиевич (подпись) (расшифровка подписи)

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	-	18	(7)	-	11
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	-	14	(5)	-	9
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпус	5702	-	4	(1)	-	3



Руководитель

Бердов Вячеслав  
Георгиевич

(подпись)

(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	6 973	534 936	247 186
в том числе:				
Средства Участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	-	526 082	243 379
Обеспечения по гарантийному депозиту	5802	6 973	8 854	3 807
Выданные - всего	5810	-	18 177	50 455
в том числе:				
Договор № 212800/0077-7.10 (об ипотеке (залоге) земельного участка) от 21.10.2021г.	5811	-	18 177	50 455



Руководитель

(подпись)

Бердов Вячеслав  
Георгиевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ТАЛАН-РЕГИОН 21»**

**ИНН 1841079628 / ОГРН 1181832014077**

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год**

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТАЛАН-РЕГИОН-21» 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-РЕГИОН - 21».

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН -  
21»

1.3. Юридический адрес: 426077, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д.86 пом.1

1.4. Дата создания организации: 18.06.2018  
Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.5. Основные виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- иные работы и услуги, не противоречащие законодательству России.

1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации: отсутствуют

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества: принят 09.06.2018 г.

1.8. Сведения размере уставного капитала и его оплате:

На 31.12.2024 уставный капитал составляет 313 791 000,00 руб. Полностью оплачен.

1.9. Сведения об Учредителях:

- Общество с ограниченной ответственностью «СОЗИДАНИЕ» 99,659 % доли уставного капитала
- Перевозчиков Олег Витальевич 0,341 % доли уставного капитала.

1.10. Сведения о Бенефициарах:

Макаров Константин Михайлович является учредителем Общества и владеет 99 % доли в ООО Созидание.

Гражданство: Россия  
ИНН 183200818106

Сведения об аффилированных лицах:

Макаров Константин Михайлович является учредителем Общества и владеет 99 % доли в ООО Созидание.

Перевозчиков Олег Витальевич. Гражданство: Россия. ИНН 183507479140

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

- Общее собрание участников – высший орган управления
- Единоличные исполнительные органы, действующие независимо друг от друга: генеральный директор, Директор

Состав участников:

- ООО «СОЗИДАНИЕ»
- Перевозчиков Олег Витальевич

1.12. Единоличные исполнительные органы:

- Генеральный директор - ООО «УК «Талан» в лице генерального директора Макарова Константина Михайловича
- Директор – Макаров Константин Михайлович назначен на должность с 02.10.2023 г
- Директор – Бердов Вячеслав Георгиевич назначен на должность с 01.03.2024 г.

1.13. Осуществление деятельности по договору на управление проектом и выполнению функций технического заказчика:

Заключен договор № УТЗ №185-22-Т21 от 30.12.2022 от 30.12.2022 г. об оказании услуг на управление проектом и выполнении функций технического заказчика с ООО «ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-ИЖЕВСК» (ИНН 1841106818).

1.14. Среднесписочная численность за 2024 г.: 0 чел.

1.15. Вознаграждение сотрудникам в 2024 г. составило 345 тыс. руб., страховые взносы 81 тыс. руб.

1.16. Информация об Учетной политике организации (номер и дата утверждения), краткий обзор основных положений:

Учетная политика Общества на 2024 год утверждена Приказом № 009 от 29 декабря 2023 г. 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 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;

- 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 неоперационной (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 неоперационной (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*).

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).

1.17. Информация по договорам аренды на право применения / не применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». В 2024 году проведен анализ договоров аренды. ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» по всем договорам не отражает в бух. учете право пользования активом (ППА) и обязательства 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).

1.18. Информация о приобретенных ОС и материалах в рассрочку: не приобретались.

1.19. Информация о полученных/выплаченных дивидендах:

Перевозчиков Олег Витальевич - 34 602 562,87

СОЗИДАНИЕ ООО - 32 736 532,83

1.20. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц: отсутствует.

1.21. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

1.22. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.23. 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.

1.24. Информация об обязательном аудите: подлежит обязательному аудиту.

Аудиторская компания: ООО «Аудиторская фирма «Надежда» ИНН 1832032038. 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 год составило 50 тыс. руб.

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

Получено 29.07.2024 разрешение на ввод объекта строительства «Комплекс многоквартирных домов по ул. Шишкина в г. Ижевске» выдан Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики. В 2024 году произошла смена директора. С 01.03.2024 года на должность директора назначен Бердов Вячеслав Георгиевич.

## **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 38 738 тыс.руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550 – в 2024 году составляет 69 151 тыс. руб.

Сумма задолженности по договорам долевого участия (сч 76.06) в составе дебиторской задолженности- строка 1230 – в 2024 году составляет 83 тыс.руб.

Вознаграждение заказчика застройщика сч. 98 «Вознаграждение заказчика – застройщика» отражаются в составе кредиторской задолженности в строке 1520. В 2024 году составляет 0 тыс.руб.

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

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

На 31.12.2024 г. остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 209 476 тыс. рублей.

Строка 1410 «Заемные средства»

Задолженность по Договору № 212800/0092 об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 10.12.2021г. – 409 655 тыс. руб., остаток неиспользованной суммы – 21 714 тыс. руб.

Задолженность по Договору № 232800/0051 об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 01.06.2023г. – 91 тыс. руб., остаток неиспользованной суммы – 154 396 тыс. руб.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2025г.: 14 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.		
краткосрочные вознаграждения	180	179
долгосрочные вознаграждения		

## 2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производились 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.

Информация о финансовых вложениях:

Текущая рыночная стоимость ценных бумаг, допущенных к обращению у организатора торгов, определяется по рыночным ценам, установленным на Московской бирже (<http://moex.com>)

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Все финансовые вложения организации относятся к тем, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

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

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток
58	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	Соглашение о переводе долга от 20.11.2020 г. по Договор займа № УКР1090/УКР1090\ТФ\16042020	20.11.2020	31.12.2028	4	119 980
58	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	Договор займа №УКР1090/УКР1090/УК/15122022 от 15.12.2022 (15,75%)	15.12.2022	31.12.2028	15,75	103 377
58	СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа №УКР1090/УКР1090/19012024 от 19.01.2024 (15,75%)	19 01 2024	31.12.2028	15,75	37 260

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

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток Кт
66	ТАЛАН-ФИНАНС ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТФ/26122024 от 26.12.2024	26.12.2024	31.12.2028	15,85	184 600

Срок погашения кредита с АО РОССЕЛЬХОЗБАНК (Москва) – 02.08.2024 г.

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 9)

Счет учета БУ (09/77)	Статья ОНА/ОНО	Сумма на 31.12.2024 (тыс. руб.)
09	Оценочные обязательства и резервы	3

2.6. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей, тыс.руб.:

(Таблица 10)

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2024	Январь – Декабрь 2023
2110	Выручка	216016	12762
	В том числе:		

	Услуги заказчика-застройщика Комплекс многоквартирных домов по ул.Шишкина 1 этап строит.(дом 1, дом 2)	216016	12762
2320	Проценты к получению	36499	16137
	В том числе:		
	Начислены проценты к получению по займу ООО ТАЛАН-РЕГИОН-34	(29487)	15968
2330	Проценты к уплате	(4737)	(2555)
	В том числе:		
	Начислены проценты к уплате по займам и кредитам РОССЕЛЬХОЗБАНК (Москва) АО	(92)	(2555)
	Начислены проценты к уплате по займам и кредитам ТАЛАН-РЕГИОН-39 СЗ ООО	(4326)	
2340	Прочие доходы		22875
	В том числе:		
	Реализация прочего имущества		22858
2350	Прочие расходы	(1697)	(25203)
	В том числе:		
	Реализация прочего имущества		(24910)
	Расходы на услуги банков	(225)	(163)
	Госпошлина	(489)	(95)
	Благотворительность	(500)	

Вознаграждение Управляющей компании в 2024 году составило: 3 350 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2024 составили 366 165 тыс. руб.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации: за 2024 г. Обществом получена прибыль в размере 129 963 тыс. руб. Чистые активы на 31.12.2024 г. составили 366165 тыс. руб.

## 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 11)

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2024	Январь – Декабрь 2023
------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

4119	Прочие поступления	5 294	19 440
	В том числе:		
	Ижводоканал МУП г.Ижевска по Договору на выполн. меропр. по подключению (тех. присоед.) №1042-5У/22 от 13.12.2022	4115	19 440
4123	Проценты по долговым обязательствам		(1956)
	В том числе:		
	Оплата процентов		(1956)
4129	Прочие платежи	(13086)	(41017)
	В том числе:		
	Налоги		(209)
	Банковское и кассовое обслуживание		(164)
	Сумма НДС при расчетах с поставщиками	(11165)	(38493)
4319	Прочие поступления		
	В том числе:		

## 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).

## 5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21» 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-РЕГИОН-21» 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.

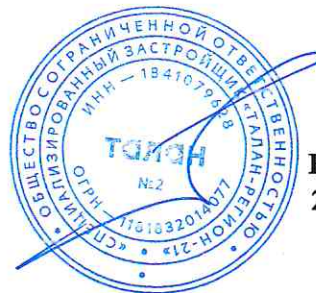
Отраслевые риски - существенное значение не имеют.

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



ООО «СОЗИДАНИЕ»	Контролируемое лицо Макаров Константин Михайлович	Договоры займа	учредитель	120747	42407	30 669	0	0	0
ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	Контролирующее лицо СОЗИДАНИЕ ООО (100%)	Договор субаренды нежилого помещения № У_з7020/180 618 от 09.01.2019г.	арендатор	21	0	99	4	52	52
ООО УК ТАЛАН	Значительное влияние Макаров Константин Михайлович (76%) СОЗИДАНИЕ, ООО (24%)	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества № 29/06 от 29.06.2020г.	Единоличный исполнительный орган	2710	30	6300	300	7650	3250
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-34"	Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Соглашение о переводе долга от 20.11.2020 г. по Договор займа № УКР1090/УКР 1090\ТФ\160 42020	займодавец	15919	161300	8304	151080	6810	255011
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-34"	Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор займа №УКР1090/УКР1090/УК/1 5122022 от 15.12.2022 (12%)	займодавец	13568	124746	7664	111178	103514	103514
ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-ИЖЕВСК ООО	Контролируемое лицо ООО "Созидание" (24%)	Договор УТЗ №185-22-Т21 от 30.12.2022	Тех заказчик	16173	0	8280	2070	0	0

Директор  
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»



В.Г.Бердов  
28.03.2025 г.