

ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58»

ИНН 1800002506 / ОГРН 1231800012784

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 «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-58» 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 2024 г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58»

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-58»

1.3. Юридический адрес: 630005, Новосибирская область, г Новосибирск, ул Фрунзе, д. 88

1.4. Дата создания организации 18.07.2023 г.

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

1.5. Виды деятельности организации:

основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

прочие виды деятельности:

41.10 Разработка строительных проектов

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

43.11 Разборка и снос зданий

43.12 Подготовка строительной площадки

43.12.1 Расчистка территории строительной площадки

43.12.2 Производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках

43.12.3 Производство земляных работ

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества

68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка

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

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества: Согласно выписки из ЕГРЮЛ на 05.03.2025 г. последние изменения в Устав Общества вносились 23.10.2024г.

1.8. Сведения о размере уставного капитала и его оплате: 10 000 руб. оплачен 15.08.2023 г.

1.9. Сведения об Учредителях: Единственным участником Общества является юридическое лицо – ООО «Созидание» ИНН1841070689, размер доли в уставном капитале – 100%.

1.10. Сведения о Бенефициарах: Макаров Константин Михайлович ИНН183200818106, гражданин РФ.

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

Общее собрание участников высший орган управления. Состав участников: ООО «Созидание» ИНН1841070689.

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

Генеральный директор - ООО «УК «Талан» ИНН1841049359 в лице генерального директора Макарова Константина Михайловича

Директор - Самохин Александр Васильевич (ИНН 541013414225).

1.13. Среднесписочная численность за 2024 г.: 0,2 чел.

1.14. Вознаграждение сотрудникам в 2024 г. составило 1 687 тыс. руб., страховые взносы 317 тыс. руб.

1.15. Информация об Учетной политике организации (номер и дата приказа): типовая Учетная политика для целей бухгалтерского учета и Учетная политика для налогового учета, утвержденная приказом № 018 ОД от 29.12.2023 года и применяется с 01 января 2024года

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 УГТ:

С 18.07.2023 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 18.07.2023 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.

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).

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

В 2024 году проведен анализ договор аренды.

ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» по всем договорам не отражает в бух.учете право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде и сохраняет прежний порядок учета (п.11 и 12 ФСБУ25/2018, п.4 «Основные новации» информационного сообщения Минфина от 25.01.2019 №ИС-учет-15).

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) |
|--|--------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|---|
| ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИОНИ" | Договор № б/н от 01.11.2024 | 217 | 30.01.2026 | 15 | ТМЦ |

- 1.18. Информация о полученных/выплаченных дивидендах: дивиденды не начислялись и не выплачивались.
- 1.19. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц: доли в уставном капитале третьих лиц не приобретались.
- 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 не проводилась.
- 1.24. Особые события отчетного года (имеющие влияние на события в следующих годах): нет.

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

Отражение у заказчика-застройщика:

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 380 323 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 178 тыс. рублей.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2024 г.: 27 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. | 1 015 | - |
| краткосрочные вознаграждения | 1 015 | - |
| 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.):

| Контрагент | Договор контрагента | Дата договора | Срок погашения | Сумма Остаток |
|------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|
|------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|

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

| Контрагент | Договор контрагента | Дата договора | Срок погашения | Сумма Остаток |
|-----------------|-------------------------------|---------------|----------------|---------------------------|
| ООО «Созидание» | УКР1090/УКР1090/ТР58/14082023 | 25.08.2023 | до 01.09.2026 | 3116 осн.долг 3697 - % |

2.5. Расшифровка ОНА/ОНО по статьям расхождений 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 | Расходы будущих периодов | 14020 |

2.6. Отчет о финансовых результатах

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

(Таблица 10)

| Код строки | Наименование показателя | Январь – Декабрь 2024 | Январь – Декабрь 2023 |
|------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2110 | Выручка | 0 | 0 |
| | В том числе: | 0 | 0 |
| 2320 | Проценты к получению | 7 | 21 |
| | В том числе: % банка к получению | 7 | 21 |
| 2330 | Проценты к уплате | (51 786) | (1 087) |
| | В том числе: | | |
| | % по кредитам | (49169) | |
| | % по займам | (2610) | (1087) |
| 2340 | Прочие доходы | 0 | 0 |
| | В том числе: | 0 | 0 |
| 2350 | Прочие расходы | (2 031) | 0 |
| | В том числе: | | |
| | Расходы на услуги банков | (566) | - |
| | Расходы не принимаемые для целей НО | (1 445) | - |

Вознаграждение Управляющей компании в отчетном 2024 году составило: 364 тыс. руб.

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2024 г.

Обществом получена убыток -42 665 тыс. руб. Чистые активы на 31.12.2024 г. составили -43 537 тыс. руб.

Пояснения причин уменьшения чистых активов/возникновения убытка (при наличии) и меры, принимаемые по его уменьшению:

В период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. выручка от основного вида деятельности отсутствует, так как организация проводит подготовительные мероприятия до начала осуществления строительства, занимается поиском инвестиционно-строительных проектов.

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 |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 4111 | Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 0 | 0 |
| | В том числе: | | |
| 4119 | Прочие поступления | 7 | 21 |
| | В том числе: Проценты ВТБ | 7 | 21 |
| 4121 | Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | (305 435) | (87 402) |
| | В том числе: | | |
| | Затраты на строительство, Ключвенный, 2 этап освоен. терр., г. Новосибирск | (305435) | (87402) |
| 4123 | Проценты по долговым обязательствам | - | - |
| | В том числе: | | |
| 4129 | Прочие платежи | (49 507) | (3 932) |
| | В том числе: | | |
| | Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками | (49206) | (3914) |
| 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).

3. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» 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 «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» 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

Незавершенные судебные разбирательства, в которых ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на отчетную дату 31.12.2024 г. отсутствуют.

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 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 некорректирующих 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 могли 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.

6. 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.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2024 году:

| 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 |
| ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИОНИ" | Поставка ТМЦ | Договор № б/н от 01.11.2024 | поставщик | 217 | 217 | 0 | 0 |
| ООО «Созидание» | Займ | Договор займа УКР1090/УК Р1090/ТР58/14082023 | заимодавец | 52282/138006 | 6813 | 92537 | 92537 |
| ООО «СЗ «Талан—Регион-41» | Аренда | Договор № 050-24-Т41 от 02.07.2024 | Арендодатель | 37/32 | 5 | 0 | 0 |
| ООО «УК «Талан» | Передача полномочий | Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества № 18/03 от 18.03.2024 | Единоличный исполнительный орган | 364/354 | 10 | | |
| ООО «УК «Талан» | Аренда | Договор субаренды нежилого помещения №1 от 01.08.23 (расторгнут 30.09.2024) | Арендодатель | 23/26 | 0 | 14/11 | 3 |

6. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» 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 «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-58» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Директор
ООО

«Специализированный

застройщик

«ТАЛАН-РЕГИОН-58»

Самохин А.В.

Дата _____

Расчет стоимости чистых активов

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-58"
(наименование организации)

| Наименование показателя | Код строки бухгалтерского баланса | На 31 декабря 2024 г. | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Активы | | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | 25 579 | 2 012 | - |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| Основные средства | 1150 | - | - | - |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| Финансовые вложения долгосрочные | 1170 | - | - | - |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 14 045 | 221 | - |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 6 580 | - | - |
| Запасы | 1210 | 446 996 | 418 627 | - |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 110 | 2 | - |
| Дебиторская задолженность* | 1230 | 15 581 | 2 873 | - |
| Финансовые вложения краткосрочные | 1240 | - | - | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 178 | 147 | - |
| Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| ИТОГО активы | - | 509 069 | 423 882 | - |
| Пассивы | | | | |
| Заемные средства долгосрочные | 1410 | 501 310 | 92 537 | - |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 11 | - | - |
| Оценочные обязательства долгосрочные | 1430 | - | - | - |
| Прочие обязательства долгосрочные | 1450 | - | - | - |
| Заемные средства краткосрочные | 1510 | - | - | - |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 51 183 | 332 217 | - |
| Оценочные обязательства краткосрочные | 1540 | 101 | - | - |
| Прочие обязательства краткосрочные | 1550 | - | - | - |
| ИТОГО пассивы | - | 552 606 | 424 754 | - |
| Стоимость чистых активов | - | (43 537) | (872) | - |

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**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 | | Поступило | Выбыло | | Убыток от обесценения | Переоценка | | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2024 г. | 2 100 | (88) | (2 100) | - | 88 | - | - | - | 2 100 | - | (88) |
| в том числе: | 5110 | за 2023 г. | - | - | 2 100 | - | (88) | - | - | - | - | - | - |
| | 5101 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | | На 31 декабря 2022 г. | |
|-------------------------|------|--------------------------|---|--------------------------|---|
| | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| 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 затрат как не давших положительного результата | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2024 г. | - | - | - | - |
| | 5170 | за 2023 г. | - | - | - | - |
| в том числе: | 5161 | за 2024 г. | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2023 г. | - | - | 2 100 | 25 579 |
| | 5180 | за 2024 г. | - | 23 479 | - | - |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5190 | за 2023 г. | - | 2 100 | (2 100) | - |
| | | | | | | 2 100 |
| в том числе: | 5181 | за 2024 г. | - | - | - | - |
| | 5191 | за 2023 г. | - | 2 100 | (2 100) | - |
| Техническая документация по объекту в микрорайоне Ключевенный г Новосибирск 2этап освоения территории | 5182 | за 2024 г. | - | 23 479 | - | 23 479 |
| | 5192 | за 2023 г. | - | - | - | - |
| Техническая документация по объекту в микрорайоне Ключевенный г Новосибирск 1 этап строительства | | | | | | |

Самохин Александр
Васильевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

13 февраля 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. | - | - | - | - | |
| | 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 баланс | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс | 5282 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | 46 | - | - |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| 5285 | - | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | 5286 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5287 | - | - | - |

Руководитель

Самохин Александр

Басильевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

13 февраля 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: | | | | |
| 5321 | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5325 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| 5326 | | | | |
| 5329 | | | | |
| Иное использование финансовых вложений | | | | |

Руководитель _____
Самохин Александр

Васильевич

 (расшифровка подписи)

_____ (подпись)

13 февраля 2025 г.

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: | | | | |
| компьютерная техника до 100 т.р. | 5441 | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5445 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| | 5446 | - | - | - |

Руководитель

(подпись)

Самохин Александр

Васильевич

(расшифровка подписи)

13 февраля 2025 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | На 31 декабря 2024 г. | | На 31 декабря 2023 г. | | На 31 декабря 2022 г. | |
|--|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Код | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора |
| 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 | | | погашение | списание на финансовый результат | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредитной в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|------------|------------------------|---|--|-----------|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|---|--|--------------------------|
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | выбыло | | | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2024 г. | 92 537 | 495 001 | 51 778 | (138 006) | - | - | - | - | - | 501 310 |
| | 5571 | за 2023 г. | - | 91 450 | 1 087 | - | - | - | - | - | - | 92 537 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2024 г. | - | 445 329 | 49 168 | - | - | - | - | - | - | 494 497 |
| | 5572 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6 813 |
| займы | 5553 | за 2024 г. | 92 537 | 49 672 | 2 610 | (138 006) | - | - | - | - | - | 92 537 |
| | 5573 | за 2023 г. | - | 91 450 | 1 087 | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5554 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5574 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5555 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 51 183 |
| | 5575 | за 2023 г. | - | 484 | - | (281 528) | - | - | - | - | - | 332 217 |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2024 г. | 332 217 | 332 217 | - | - | - | - | - | - | - | 50 980 |
| | 5580 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 332 217 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2024 г. | 332 217 | 290 | - | (281 528) | - | - | - | - | - | 50 980 |
| | 5581 | за 2023 г. | - | 332 217 | - | - | - | - | - | - | - | 332 217 |
| авансы, полученные | 5562 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 69 |
| | 5582 | за 2023 г. | - | 69 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5583 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| кредиты | 5564 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 134 |
| | 5585 | за 2023 г. | - | 134 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5586 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | X | X | - | - |
| | 5567 | за 2024 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5587 | за 2023 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5550 | за 2024 г. | 424 754 | 495 495 | 51 778 | (419 534) | - | - | X | X | - | 562 493 |
| | 5570 | за 2023 г. | - | 423 687 | 1 087 | - | - | - | X | X | - | 424 754 |

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)

13 февраля 2025 г.

Самохин Александр
Васильевич
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

| Наименование показателя | Код | за 2024 г. | за 2023 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты | 5610 | 127 | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 1 627 | - |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 306 | - |
| Амортизация | 5640 | - | 37 |
| Прочие затраты | 5650 | 608 | 37 |
| Итого по элементам | 5660 | 2 668 | - |
| Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 2 668 | 37 |

Руководитель

_____ (подпись)

13 февраля 2025 г.

Самохин Александр

Васильевич

_____ (расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | - | 173 | (71) | - | 101 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв на оплату отпуска | 5701 | - | 143 | (60) | - | 83 |
| Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпускам | 5702 | - | 30 | (11) | - | 19 |

Руководитель _____
(подпись)

Самохин Александр
Васильевич
(расшифровка подписи)

13 февраля 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 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| 5801 | 5801 | - | - | - |
| 5810 | 5810 | 51 687 | - | - |
| Выданные - всего | | | | |
| в том числе: | | | | |
| 5811 | 5811 | 51 687 | - | - |
| БАНК ВТБ (ПАО) Договор № СНЛ/181424-49590-301 от 16.02.2024 | | | | |

Самохин Александр
Васильевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

13 февраля 2025 г.