

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г.	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	списано	амортизации	обесценение	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы - всего		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г.	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	поступило	списано	первоначальная (первоначальная) стоимость	накопленная амортизация
Нематериальные активы, созданные организацией - всего		-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущества прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г. За 2023 г. - всего	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего		-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период За 2025 г. За 2024 г. За 2023 г. - всего	Изменения за период		На конец периода	
		затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего		-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего		-	-	-	-

Директор  
(наименование должности)

Бердов Вячеслав Георгиевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	описано (переоцененная) стоимость	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	амортизации	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	переоцененная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Сооружения	За 2025 г.	6 594	-	-	(6 594)	6 594	(1 154)	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	(6 594)	6 594	(1 154)	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	описано (с учетом переоценки) фактической стоимости	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	амортизации	обесценение	переоценка	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	32 989	-	15 841	-	(48 830)	-
	За 2024 г.	-	-	123 466	-	(405 281)	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	32 989
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

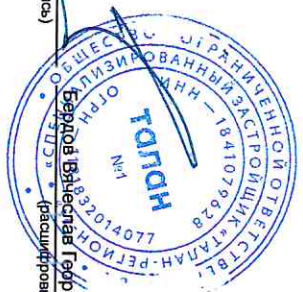
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Удочетные итервалы, инициалы	За 2024 г.																	
Недвижимости - всего																		
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2024 г.																	
	За 2025 г.																	
	За 2024 г.																	

Директор \_\_\_\_\_ (подпись)

(наименование должности)

30 марта 2026 г.



Бердов Вячеслав Герболевич  
(расшифровка подписи)

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доверенные первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости ре-обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	260 617	-	97 100	(56 430)	-	-	-	-	-	301 287	-
в том числе:				15 600	(84 040)	-	-	-	-	-	260 617	-
Предоставленные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	260 617	-	97 100	(56 430)	-	-	-	-	-	301 287	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	-	-	15 600	(84 040)	-	-	-	-	-	260 617	-
в том числе:				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	-	-	-	-	(229 057)	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	260 617	-	97 100	(56 430)	-	-	-	-	-	301 287	-
	3а 2024 г.	229 057	-	15 600	(84 040)	(229 057)	-	-	-	-	260 617	-

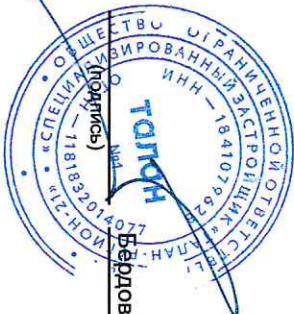
5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Директор  
(наименование должности)

Бердов Вячеслав Георгиевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запраты	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	114 701 365 053	-	5 570 301 738	(120 271) (552 089)	-	-	X X	X	114 701	-
в том числе:											
Готовая продукция	За 2025 г. За 2024 г.	75 964	-	129 434	(75 964) (53 470)	-	-	-	-	75 964	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	За 2024 г. За 2025 г. За 2024 г. За 2025 г.	337	-	20 757	(21 094)	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2024 г. За 2025 г. За 2024 г. За 2025 г.	-	-	5 534	(5 534)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г. За 2025 г.	-	-	5 637	(5 637)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г. За 2025 г.	-	-	35	(35)	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство ЖК по адресу ул. Шишкина	За 2024 г. За 2025 г.	-	-	319	(319)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г. За 2025 г.	32 988	-	-	(32 988)	-	-	-	-	-	-
НДС по затратам на строительство ЖК по адресу ул. Шишкина	За 2024 г. За 2025 г.	314 804	-	123 466	(405 281)	-	-	-	-	32 988	-
	За 2024 г. За 2024 г.	5 749	-	-	(5 749)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	49 911	-	22 125	(66 287)	-	-	-	-	5 749	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Директор  
(наименование должности)  
Бердов Вячеслав Георгиевич  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



**7. Дебиторская задолженность**

**7.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности**

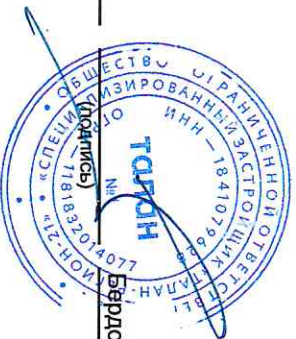
Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода				
		На начало года	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы списано	восстановленные резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	92 872	-	44 526	100	(21 967)	-	-	-	115 531	-	(83)
	За 2024 г.	675 626	(245)	35 036	-	(619 207)	-	-	2 545	92 872	-	-
в том числе:												
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	20 306	-	-	-	(20 222)	-	-	-	83	-	(83)
	За 2024 г.	551 547	-	(373)	-	(531 241)	-	-	-	20 306	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	4 209	-	41	-	(1 744)	-	-	-	2 506	-	-
	За 2024 г.	89 291	(245)	255	-	(85 336)	-	-	-	4 209	-	-
прочая	За 2025 г.	521	-	-	100	-	-	(245)	-	621	-	-
	За 2024 г.	458	-	520	-	(2 630)	-	-	-	521	-	-
Проценты по займам	За 2025 г.	67 836	-	43 924	-	-	-	-	-	111 760	-	-
	За 2024 г.	33 202	-	34 634	-	-	-	-	-	67 836	-	-
Перевыставленные услуги	За 2025 г.	-	-	561	-	-	-	-	-	561	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	92 872	-	44 526	100	(21 967)	-	-	X	115 531	-	(83)
	За 2024 г.	675 626	(245)	35 036	-	(619 207)	-	-	X	92 872	-	-

**7.2. Просроченная Дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Директор  
(Наименование Должности)

Бердов Вячеслав Георгиевич  
(расшифровка подписи)



30 марта 2026 г.

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства -	3а 2025 г.	184 652	-	-	(184 652)	-	-
Всего	3а 2024 г.	409 450	248 488	-	(473 287)	-	184 652
кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	409 450	63 836	-	(473 287)	-	-
займы	3а 2025 г.	-	-	-	(184 600)	-	-
	3а 2024 г.	184 600	184 600	-	-	-	184 600
прочая	3а 2025 г.	52	-	-	(52)	-	-
	3а 2024 г.	-	52	-	-	-	52
Краткосрочные обязательства -	3а 2025 г.	58 229	419	3 609	(57 138)	-	5 118
Всего	3а 2024 г.	51 430	21 354	4 737	(19 293)	-	58 229
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	2 725	-	-	(2 719)	-	6
	3а 2024 г.	2 630	2 685	-	(2 590)	-	2 725
авансы полученные	3а 2025 г.	14 041	-	-	(13 931)	-	110
	3а 2024 г.	-	14 041	-	-	-	14 041
расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	2 185	26	-	(1 357)	-	854
	3а 2024 г.	65	2 185	-	(65)	-	2 185
кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	295	-	92	(387)	-	-
займы	3а 2025 г.	32 305	-	3 609	(35 914)	-	-
	3а 2024 г.	39 586	-	4 645	(11 926)	-	32 305
прочая	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	26	-	(26)	-	-
гарантийный депозит	3а 2025 г.	6 973	393	-	(3 217)	-	4 148
	3а 2024 г.	8 854	2 417	-	(4 299)	-	6 973
Итого	3а 2025 г.	242 881	419	3 609	(241 790)	-	5 118
	3а 2024 г.	460 880	269 842	4 737	(492 580)	X	242 881

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Параметр	Дата начала срока	Изменения за период		На конец
			Списано		



**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	4 148	6 973	534 936
в том числе:			
Средства участников долевого строительства на счетах эскароу	-	-	526 082
Обеспечения по гарантийному депозиту	4 148	6 973	8 854
Выданные - всего	-	-	18 177
в том числе:			
Договор № 212800/0077-7.10 (об ипотеке (залоге) земельного участка) от 21.10.2021г.	-	-	18 177

Директор

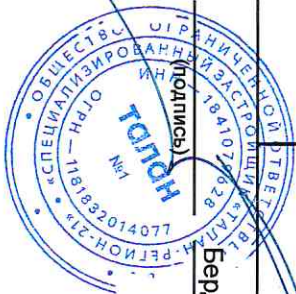
(наименование Должности)

(подпись)

Бердов Вячеслав Георгиевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	22	13
Затраты на оплату труда	220	167
Отчисления на социальные нужды	92	57
Амортизация	-	-
Прочие затраты	5 942	83 084
Итого по элементам	6 276	83 321
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	75 964	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	82 240	83 321

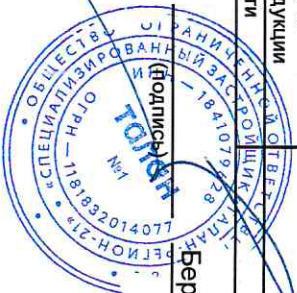
Директор

(наименование должности)

Бердов Вячеслав Георгиевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



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

**ИНН 1841079628 / ОГРН 1181832014077**

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 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 2025 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025г.

**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
- Дополнительные виды деятельности:
- 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 31.12.2025 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 31.12.2025г.:

- 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 – Бердов Вячеслав Георгиевич назначен на должность с 01.03.2024 г.

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

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

1.13. Среднесписочная численность за 2025 г.: 0 чел., за 2024 г.: 0 чел.

1.14. Вознаграждение сотрудникам в 2025 г. составило 240 тыс. руб., страховые взносы 97 тыс. руб.

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

Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом № 014 от 28 декабря 2024 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.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

При формировании показателей бухгалтерского учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности устанавливается следующий уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов и сумм существенными:

- существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год (статьи баланса на отчетную дату) составляет 10 %

Основные положения УП:

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.

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).

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).

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).

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств, проводится:

- по основным средствам -1 раз в три года;

- по остальным активам и обязательствам, каждый год по состоянию на 31.12

1.16. Информация о полученных/выплаченных дивидендах:

16.04.2025 выплачены дивиденды Перевозчикову Олегу Витальевичу - 4 139 437,33  
СОЗИДАНИЕ ООО - 3 568 294,58

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

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

1.19. Условные факты хозяйственной деятельности: судебные разбирательства, в которых организация выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым могут быть приняты в последующие отчетные периоды подробно отражены в п. 4 Информация о судебных делах.

1.20. 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.

1.21. 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.

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

Завершена передача дольщикам объекта строительства «Комплекс многоквартирных домов по ул. Шишкина в г. Ижевске» выдан Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики.

1.23 Бухгалтерский учет осуществляет специализированная организация на основании заключенного договора возмездного оказания услуг.

## **2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, действующим законодательством Российской Федерации.

в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ, в том числе ФСБУ4/2023;
- действующими Положениями по бухгалтерскому учету входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 28.04.2024 № 024.

Приказом Минфина России от 7 ноября 2025 г. N 159н в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденном приказом Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н, уточнено условие признания актива оборотным в бухгалтерском балансе.

Актив представляется как оборотный, если он предназначен для использования (потребления) или продажи в течение обычного операционного цикла или периода не более 12 месяцев (ранее - предназначен для использования (потребления) или продажи в течение периода менее 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев).

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство организации исходило из допущения о том, что Общество будет 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.

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

## 2.1. Бухгалтерский баланс

Бухгалтерский баланс представляет финансовое положение Общества на отчетную дату. В бухгалтерском балансе раскрыта информация обо всех активах, обязательствах и источниках финансирования деятельности экономического субъекта

Информация считается существенной, если ее пропуск или искажение могут оказать влияние на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности. Информация признается существенной Общество самостоятельно исходя из ее величины, характера и потенциального влияния на экономические решения, принимаемые пользователями на основе бухгалтерской отчетности.

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 31.12.2025 г. составляют 0 тыс.руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550 – в 2025 году составляет 0 тыс. руб.

Сумма задолженности по договорам долевого участия (сч 76.06) в составе дебиторской задолженности- строка 1230 – в 2025 году составляет 83 тыс.руб.

Вознаграждение заказчика застройщика сч. 98 «Вознаграждение заказчика – застройщика» отражаются в составе кредиторской задолженности в строке 1520. В 2025 году составляет 0 тыс.руб.

Прочие доходы/расходы отражаются в отчетности развернуто.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

На 31.12.2025 г. остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 65 тыс. рублей.

Признаки обесценения основных средств отсутствуют.

В 2023-2025 годах запасы в залог не передавались.

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 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).

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

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	за 2025 год	за 2024 год
Вознаграждение основному управленческому персоналу, в т.ч.	220	180
краткосрочные вознаграждения	220	180
долгосрочные вознаграждения		

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2026г.: 12 дней.

## 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.

Информация о финансовых вложениях:

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.

Финансовые вложения не обременены залогом.

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

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток Без учета процентов
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	19 01 2024	31.12.2028	12	77 930

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

## 2.5. Расшифровка ОНА/ОНО по статьям расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом. (Таблица 9)

Счет учета БУ (09/77)	Статья ОНА/ОНО	Сумма на 31.12.2025 (тыс. руб.)

09	Оценочные обязательства и резервы	3
09	Резервы сомнительных долгов	20

## 2.6. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей, тыс.руб.:

(Таблица 10)

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2025	Январь – Декабрь 2024
2110	Выручка	114288	216016
	В том числе:		
	Услуги заказчика-застройщика Комплекс многоквартирных домов по ул.Шишкина 1 этап строит.(дом 1, дом 2)	16574	216016
	Реализация квартир	97713	
2320	Проценты к получению	46069	36499
	В том числе:		
	Начислены проценты к получению по займу ООО ТАЛАН-РЕГИОН-34	(32124)	(29487)
2330	Проценты к уплате	(3609)	(4737)
	В том числе:		
	Начислены проценты к уплате по займам и кредитам РОССЕЛЬХОЗБАНК (Москва) АО		(92)
	Начислены проценты к уплате по займам и кредитам ТАЛАН-РЕГИОН-39 СЗ ООО	(2567)	(4326)
2340	Прочие доходы	167	
	В том числе:		
	Штрафы и пени прочих контрагентов	100	
2350	Прочие расходы	(2662)	(1697)
	В том числе:		
	Реализация прочего имущества		
	Расходы на услуги банков	(70)	(225)
	Госпошлина	(48)	(489)
	Благотворительность		(500)
	Расходы по объектам строительства после ввода в эксплуатацию	(1407)	

Вознаграждение Управляющей компании в 2025 году составило: 120 тыс. руб. в 2024 году составило: 3 350 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2025 составили 412 227 тыс. руб.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации: за 2025 г. Обществом получена прибыль в размере 53 770 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 2025	Январь – Декабрь 2024
4119	Прочие поступления	2144	5 294
	В том числе:		
	Ижводоканал МУП г.Ижевска по Договору на выполн. меропр. по подключению (тех. присоед.) №1042-5У/22 от 13.12.2022		4115
	% банка к получению	2144	
4123	Проценты по долговым обязательствам	(10455)	
	В том числе:		
	Оплата процентов ТАЛАН-РЕГИОН-39 СЗ ООО	(9093)	
	Оплата процентов ТАЛАН-ФИНАНС ООО	(1362)	
4129	Прочие платежи	(2515)	(13086)
	В том числе:		
	Налоги		
	Банковское и кассовое обслуживание		
	Сумма НДС при расчетах с поставщиками	(1308)	(11165)
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

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 2025 года не оказала существенных рисков связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем.

#### **Непрерывность деятельности**

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. По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности. На период срока строительства, а также как минимум на период действия гарантийных обязательств в соответствии со ст. 722 ГК РФ и со ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...», в течение 5 лет по окончании строительства Общество не планирует прекращать деятельность.

#### **4. Информация о судебных делах**

№ п/п	Иск (№ и дата), наименование суда и номер дела	Истец	Ответчик	Предмет иска/ претензии	Сумма иска/ претензии, тыс. руб.
1	Исковое заявление № б/н от 22.12.2025. Арбитражный суд УР. Дело № А71-20097/2025	ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-21"	ООО «Агро- стройиндустрия»	О взыскании 809 898,52 руб.убытков и неотработанного аванса по договору генерального подряда на выполнение строительных и монтажных работ № 18Б2 Z10 10/22112021 от 22.11.2021	809,9
2	Заявление № б/н от 26.06.2025. Арбитражный суд УР. Дело № А71-3580/2025	ООО ПК «Агат»	ООО «Агро- стройиндустрия» (ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-21" - третье лицо на стороне ответчика)	О взыскании 2 057 972,24 руб. долга по договору строительного подряда № 01-2023-АГРО от 10.01.2023.	2 057,97

## **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 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 2025 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

## **6. Информация о связанных сторонах, 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.

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с юридическими и физическими лицами, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством. К связанным сторонам Общество относит также организации, которые не являются аффилированными лицами по российскому законодательству, но являются таковыми в соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

Связанными сторонами Общества являются: **основные участники, основной управленческий персонал, сестринские компании и зависимые общества.**

Сестринские компании - дочерние общества *одной и той же* материнской компании. Они:

- не контролируют друг друга напрямую;
- связаны через общую материнскую структуру;
- могут взаимодействовать в рамках единой стратегии холдинга.

ключевой фактор, объединяющий сестринские компании в категорию связанных лиц, — общий контроль со стороны одной и той же материнской компании или группы лиц. Это создаёт особые отношения между ними, которые могут влиять на финансовые и операционные аспекты их деятельности, а также требуют особого внимания при раскрытии информации в отчётности.

**Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2025 году:**

Наименование связанной стороны	Характер взаимоотношений	Описание операций	Сторона договора (для связанной стороны)	2025 (тыс. руб.)		2024 (тыс. руб.)		2023 (тыс. руб.)	
				Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2025	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2024	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2023
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Контролирую мое лицо Макаров Константин Михайлович	Договоры займа	учредитель	108901	94877	120747	42407	30 669	0
ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	Контролирующее лицо СОЗИДАНИЕ ООО (100%)	Договор субаренды нежилого помещения № У_z7020/180 618 от 09.01.2019г.	арендатор	64	0	21	0	99	4
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	160	0	2710	30	6300	300
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-34"	Контролирую мое лицо ООО "Созидание" (100%)	Соглашение о переводе долга от 20.11.2020 г. по Договор займа № УКР1090/УКР 1090\ТФ\160 42020	займодавец	14868	178556	15919	161300	8304	151080
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-34"	Контролирую мое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор займа №УКР1090/УКР1090/УК/1 5122022 от 15.12.2022 (12%)	займодавец	17256	139614	13568	124746	7664	111178
ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-ИЖЕВСК ООО	Контролирую мое лицо ООО "Созидание" (24%)	Договор УТЗ №185-22-Т21 от 30.12.2022	Тех заказчик	650	0	16173	0	8280	2070

**Директор  
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»**



**В.Г.Бердов  
30.03.2026 г.**