

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15»

ИНН 1841078913 / ОГРН 1181832011020

Пояснения к бухгалтерской отчетности за

2025 год

Данные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-15» 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 2025 г.

1. Общие сведения об организации

- 1.1. Полное фирменное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15»
- 1.2. Сокращенное наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15»
- 1.3. Юридический адрес: 426077, Удмуртская Респ, Ижевск г, Красноармейская ул, дом № 86, оф. 4
- 1.4. Дата создания организации 14.05.2018 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 размере уставного капитала и его оплате: для обеспечения деятельности Общества был сформирован Уставный капитал в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

1.7. Сведения об Учредителях: Единственным участником общества ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-15» является ООО «Созидание».

1.8. Сведения о Бенефициарах: бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-15» является Макаров Константин Михайлович ИНН 183200818106, гражданин РФ

1.9. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2025 г.: Общее собрание участников высший орган управления.

1.10. Единоличные исполнительные органы, действующие независимо друг от друга:
Директор: Макаров Константин Михайлович

1.11. Информация об Учетной политике организации (номер и дата приказа): Приказ № 002 от 31.12.2021 г., приказ № 003 от 29.12.2023 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 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.

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).

1.12. Информация по договорам аренды на право применения / не применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». В 1 полугодии 2025 г. проведен анализ договор аренды. ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-15» 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).

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

1.14. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.15. 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

1.16. Информация об обязательном аудите: за предыдущий 2024 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проводилась, ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "НАДЕЖДА", регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18

№ 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.

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

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

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.

Информация о сроках погашения займов выданных на 31.12.2025 (в тыс. руб.):

Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок погашения	Сумма Остаток 31.12.2025
СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТР-15/090618 от 09.06.18 (12,1%)	09.06.2018	21.06.2027	8283

2.2. Отчет о финансовых результатах

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

Таблица 1. Расшифровка основных показателей Отчета о финансовых результатах (тыс. руб.):

Код строки	Наименование показателя	Январь – декабрь 2025	Январь – декабрь 2024
2320	Проценты к получению	-	53390
	В том числе:		
	% к получению за размещ. ден. ср-в в виде займов	-	53390
2330	Проценты к уплате	(826)	(52229)
	В том числе		
	% к уплате по займам и кредитам	(826)	(52229)
2350	Прочие расходы	(45)	(3 601)
	В том числе:		
	Расходы на услуги банков	(38)	(878)
	Расходы и комиссии, связанные с кредитами и займами	-	(2 706)
	Списание НДС на расходы	(7)	(9)
	Штрафы и пени прочих контрагентов	-	(8)

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2025 г.

Обществом получен убыток 706 тыс. руб. Чистые активы на 31.12.2025 г. составили – (5 168) тыс. руб.

2.3. Отчет о движении денежных средств

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.

Таблица 2. Расшифровка основных показателей Отчета о движении денежных средств (тыс. руб.):

Код строки	Наименование показателя	Январь – декабрь 2025	Январь – декабрь 2024
4121	Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(33)	(75)
	в том числе		
	Аренда помещений	(33)	(34)
4123	Проценты по долговым обязательствам	-	(54197)
	В том числе:		
	Уплата процентов по кредитам	-	(54197)
4129	Прочие платежи	(39)	(880)
	В том числе:		
	Банковское и кассовое обслуживание	(39)	(878)

2.4. 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.

3. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15» 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-15» в обозримом периоде будет не существенным.

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.

4. Информация о судебных делах

Незавершенные судебные разбирательства, в которых ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15» выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на отчетную дату 31.12.2025 г., отсутствуют.

5. 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 за 2025 года (тыс. руб.):

Наименование связанной стороны	Описание операций (договор)	Сторона договора (для связанной стороны)	Задолженность на 31.12.2025	Задолженность на 31.12.2024	Задолженность на 31.12.2023
ТАЛАН-ИНЖИНИРИ НГ-ИЖЕВСК ООО	Договор субаренды № 9 от 01.05.24	арендодатель	0	0	0
СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТР-15/090618 от 09.06.18 (12,1%)	займодавец	8283	9084	2959
ТАЛАН-РЕГИОН-13 ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/26112024 от 26.11.2024	заемщик	0	845	0
ТАЛАН-РЕГИОН-71 СЗ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/26072024 от 26.07.24 (9,1%)	заемщик	0	853	0
БУЛЬВАР-2 СЗ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/БУЛЬВАР2/15082024 от 22.08.2024 (18,1%)	заемщик	0	1978	0
ТАЛАН-РЕГИОН-55 СЗ ООО	Договор № УКР1090/УКР1090/УК/06122023 от 06.12.2023 (18,95%)	заемщик	0	0	703634

6. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15» 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-15» 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-15»

_____ **Макаров Константин Михайлович**

Дата: 27 марта 2026 г.

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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ре-обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- 700 000	- -	- 6 584 779	- (7 284 779)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:												
займы выданные	За 2025 г. За 2024 г.	- 700 000	- -	- 6 584 779	(7 284 779)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	- 700 000	- -	- 6 584 779	(7 284 779)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

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 продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

 Директор
 (наименование должности) _____ (подпись)

 Макаров Константин Михайлович
 (расшифровка подписи)

 27 марта 2026 г.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы				восстановленные резервы
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.	3 738	-	62	-	(1 733)	-	-	2 005	-	-
	За 2024 г.	3 738	-	62	-	(53 349)	-	-	3 738	-	-
в том числе:											
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	(35)	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	35	-	35	-	-	-	-	35	-	-
	За 2024 г.	35	-	35	-	-	-	-	27	-	-
прочая	За 2025 г.	27	-	-	-	-	-	-	27	-	-
	За 2024 г.	27	-	27	-	-	-	-	1 978	-	-
проценты по займам	За 2025 г.	3 676	-	-	-	(1 698)	-	-	3 676	-	-
	За 2024 г.	3 634	-	-	-	(53 349)	-	-	2 005	-	-
	За 2025 г.	3 738	-	-	-	(1 733)	-	-	3 738	-	-
	За 2024 г.	3 634	-	62	-	(53 349)	-	-	3 738	-	-

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) _____
(подпись)

Макаров Константин Михайлович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	9 084 706 497	20 6 643 825	826 52 237	(1 647) (7 393 475)	- -	8 283 9 084
кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- 703 538	- 6 584 779	- 50 658	- (1 647)	- -	- 8 283
займы	За 2025 г. За 2024 г.	9 084 2 959	20 59 046	826 1 579	(1 647) (54 500)	- -	9 084 -
прочая	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- 37	- -	- -	- (37)	- -	- -
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	3 -	- -	- -	(3) -	- -	- -
авансы полученные	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	За 2025 г. За 2024 г.	34 9 084	- 20	- 826	(34) (1 647)	- X	8 283 9 084
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	9 084 706 534	20 6 643 825	826 52 237	(1 647) (7 393 512)	- X	9 084 9 084

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	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Макаров Константин Михайлович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	68	39
Прочие затраты	68	39
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	68	39

Директор

(наименование должности)

(подпись)

Макаров Константин Михайлович

(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.