

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-33»

ИНН 1841087570 / ОГРН 1191832015759

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 года

Данные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33» 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-33»**
- 1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33»
- 1.3. Юридический адрес: 426004, Удмуртская Республика, Ижевск г, Ленина ул., дом № 23, офис 704А Этаж 7
- 1.4. Дата создания организации: 22 июля 2019 г.
Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.
- 1.5. Виды деятельности организации.
основной вид деятельности: деятельность заказчика-застройщика
прочие виды деятельности:
разработка строительных проектов;
строительство жилых и нежилых зданий;
разборка и снос зданий;
подготовка строительной площадки;
покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
покупка и продажа земельных участков;
аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 1.6. Сведения о размере уставного капитала и его оплате.
Уставной капитал общества составляет 96 146 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен в полном объеме и в установленные сроки.
- 1.7. Сведения об Учредителях. Учредителями ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33» являются: Макаров К.М. (0,01%) и ООО «СЗ «Талан-Набережные Челны» (99,99%)
- 1.8. Сведения о Бенефициарах. Бенефициарным владельцем юридического лица, который имеет возможность контролировать действия юридического лица и косвенно (через третьих лиц) имеет преобладающее участие более 25% в капитале является гражданин Российской Федерации Макаров К.М. ИНН 183200818106
- 1.9. Информация об Учетной политике организации. Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом № 003 от 29 декабря 2023 г.
Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика 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).

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

За 2025 г. проведен анализ договор аренды. ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33» 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).

1.11. Информация об Учетной политике организации (номер и дата приказа): Приказ № 001 от 29.12.2023 г., изменения приказ №001 от 30.12.2024 г.

Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц.

04.03.2025 г. общество реализовало долю в уставном капитале компании ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32» (99,99%)

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

1.13. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.14. 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

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.

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

Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок погашения	Сумма Остаток
СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТР33/27012025 от 27.01.2025	27.01.2025	31.12.28	90160

2.2. Отчет о финансовых результатах

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

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

(Таблица 1)

Код строки	Наименование показателя	Январь – декабрь 2025	Январь – декабрь 2024
2320	Проценты к получению	12827	-
	В том числе:		
	Проценты по займам выданным	12827	-
2330	Проценты к уплате	(5)	(43)
	В том числе		
	Проценты по займам полученным	(5)	(43)
2340	Прочие доходы	10	-
	В том числе:		
	Доходы от реализации доли в УК	10	-
2350	Прочие расходы	(44)	(19)
	В том числе:		
	Расходы на услуги банков	(33)	(18)
	Расходы от реализации доли в УК	(10)	-
	Списание НДС на расходы	(1)	(1)

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2025 год

Обществом получена прибыль 9569 тыс. руб. Чистые активы на «31» декабря 2025 г. составили 102 325 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.

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

(Таблица 2)

Код строки	Наименование показателя	Январь – декабрь 2025	Январь – декабрь 2024
4121	Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(27)	(45)
	В том числе:		
	Аренда офисных помещений	(27)	(26)
4123	Проценты по долговым обязательствам	(89)	-
	В том числе:		
	Проценты по займам	(89)	-
4129	Прочие платежи	(36)	(24)
	В том числе:		
	Банковское обслуживание	(34)	(19)
4319	Прочие поступления	103 066	-
	В том числе:		
	Поступления от уменьшения номинальной доли УК	103 066	-

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 «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33» 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-33» 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 «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33» выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на дату «31» декабря 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 в 2025 г.:

Наименование связанной стороны	Описание операций (договор)	Сторона договора (для связанной стороны)	Задолженность на «31» декабря 2025 г.	Задолженность на «31» декабря 2024 г.	Задолженность на «31» декабря 2023 г.
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор займа № УКР1090/У КР1090/ТР 33/270120 25 от 27.01.2025	Заемщик	102987	0	0
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор займа УКР1090/У КР1090\33 \210819 от 21.08.2019 (12,1%)	Займодавец	0	465	342
ТАЛАН УК ООО	Договор субаренды нежилого помещения №1 от 21.06.2020	Арендодатель	0	0	2
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО "Талан-Регион-32" от 04.03.25	Покупатель	0	0	0

ТАЛАН-РЕГИОН-32 ООО	Уменьше ние доли в УК ТР-32 по протокол у от 21.10.202 4	Дочернее общество	0	0	0
------------------------	---	----------------------	---	---	---

6. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33»» 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-33»» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

**Директор
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33»:**

К.М. Макаров

**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 Доведенные первоначальной стоимостью до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ре-обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	103 075 103 075	- -	102 600 -	(115 515) -	- -	- -	- -	90 160 103 075	- -
в том числе:										
участие в других организациях	За 2025 г. За 2024 г.	103 075 103 075	- -	- -	(103 075) -	- -	- -	- -	103 075 -	- -
займы выданные	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	102 600 -	(12 440) -	- -	- -	- -	90 160 -	- -
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	103 075 103 075	- -	102 600 -	(115 515) -	- -	- -	- -	90 160 103 075	- -

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) _____ (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	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	списано	восстановле-ние резерва	переклассифи-цировано	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.	-	-	2	12 827	-	-	-	-	-	-	12 829	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	За 2025 г.	-	-	-	12 827	-	-	-	-	-	-	12 827	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	2	12 827	-	-	-	-	-	-	12 829	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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)		переклассифицировано	на конец периода	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			
Долгосрочные обязательства -	За 2025 г.	464	-	5	(469)	-	-
всего	За 2024 г.	-	80	42	-	-	464
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	464	-	5	(469)	-	-
	За 2024 г.	-	80	42	-	-	464
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства -	За 2025 г.	-	706	-	-	-	706
всего	За 2024 г.	344	-	-	(2)	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	(2)	-	-
авансы полученные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	-	706	-	-	-	706
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	342	-	-	-	-	(342)
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	464	706	5	(469)	-	706
	За 2024 г.	344	80	42	(2)	X	464

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 -	За 2025 г.	-	-	-	-	-
всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Макаров Константин Михайлович
(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 251 000	1 354 076	-
в том числе:			
залог доли в УК	-	103 076	-
поручительство	1 251 000	1 251 000	-

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	-	-
Прочие затраты	29	44
Итого по элементам	29	44
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	29	44

Директор

(наименование должности)

(подпись)

Макаров Константин Михайлович

(расшифровка подписи)

27 марта 2026 г.