

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

**3. Нематериальные активы**

**3.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	4 473	(1 356)	2 054	-	-	(1 760)	-	-	-	-	-	-	6 527	(3 115)
	3а 2024 г.	2 600	(667)	1 873	-	-	(689)	-	-	-	-	-	-	4 473	(1 356)
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	4 473	(1 356)	2 054	-	-	(1 760)	-	-	-	-	-	-	6 527	(3 115)
	3а 2024 г.	2 600	(667)	1 873	-	-	(689)	-	-	-	-	-	-	4 473	(1 356)
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	354	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	354	(26)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3.2. Нематериальные активы, созданные организацией**

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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	3 412	3 117	1 933
в том числе: Другие НМА	3 412	3 117	1 933
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

**3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных 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	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	354	-	-	(354)	-	-
	3а 2024 г.	3 120	-	1 873	-	(3 120)	(1 873)	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	354	-	-	(354)	-	-
	3а 2024 г.	3 120	-	1 873	-	(3 120)	(1 873)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	1 700	-	-	(1 700)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие НМА	3а 2025 г.	-	-	1 700	-	-	(1 700)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 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 амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	34 597	(41 160)	747	(19 583)	12 403	(10 983)	-	-	-	-	-	200 258	(39 740)
	3а 2024 г.	218 428	(27 021)	667	-	-	(14 139)	-	-	-	(184 498)	21 332	34 597	(19 828)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	184 498	(15 307)	-	-	-	(6 025)	-	-	-	(184 498)	21 332	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	667	(58)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	667	(162)
	3а 2024 г.	-	-	667	-	-	(58)	-	-	-	-	-	667	(58)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	137	(41)	497	-	-	(90)	-	-	-	-	-	635	(131)
	3а 2024 г.	137	(14)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	137	(41)
Транспортные средства	3а 2025 г.	24 123	(14 398)	-	(19 583)	12 403	(1 561)	-	-	-	-	-	4 540	(3 556)
	3а 2024 г.	24 123	(9 574)	-	-	-	(4 825)	-	-	-	-	-	24 123	(14 398)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	9 670	(5 331)	-	-	-	(3 204)	-	-	-	-	-	9 670	(8 535)
	3а 2024 г.	9 670	(2 127)	-	-	-	(3 204)	-	-	-	-	-	9 670	(5 331)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	250	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	184 498	(21 332)	-	-	-	(6 025)	-	-	-	-	-	184 498	(27 357)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184 498	(21 332)	184 498	(21 332)
в том числе:														
Здания	3а 2025 г.	184 498	(21 332)	-	-	-	(6 025)	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184 498	(21 332)	184 498	(21 332)

##### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	12 500	-	-	(588)	-	-	-	12 500	(588)
	3а 2024 г.	7 658	-	(7 658)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Транспортные средства	3а 2025 г.	-	-	12 500	-	-	(588)	-	-	-	12 500	(588)
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	7 658	-	(7 658)	-	-	-	-	-	-	-	-

##### 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	172 430	177 935	199 064
в том числе:			
Здания	157 141	163 166	169 190
Машины и оборудование (кроме офисного)	505	609	-
Офисное оборудование	504	96	124
Транспортные средства	12 895	9 725	14 550
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 135	4 339	7 543
Другие виды основных средств	250	-	-
Земельные участки	-	-	7 658
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-





## 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/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	5 017 230	-	4 614 106	-	-	-	-	530 730	-	-
	За 2024 г.	2 109 998	-	3 953 581	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: доли в уставных капиталах	За 2025 г.	1 114 161	-	584 492	(581 924)	-	-	-	-	1 116 729	-
	За 2024 г.	779 645	-	507 104	(172 638)	-	-	-	-	1 114 161	-
займы выданные	За 2025 г.	3 903 068	-	4 029 615	(4 005 142)	-	-	-	(530 730)	3 396 811	-
	За 2024 г.	1 330 352	-	3 446 477	(788 871)	-	-	-	-	3 903 068	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	438 295	-	1 538 149	(212 830)	-	-	-	(17 035)	1 746 579	-
	За 2024 г.	687 401	-	478 963	-	-	-	-	-	438 295	-
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	438 295	-	1 538 149	(212 830)	-	-	-	(17 035)	1 746 579	-
	За 2024 г.	687 401	-	478 963	(812 958)	-	-	-	-	438 295	-
Итого	За 2025 г.	5 455 525	-	6 152 255	(212 830)	-	-	-	513 695	1 746 579	-
	За 2024 г.	2 797 399	-	4 432 544	-	-	-	-	-	438 295	-

### 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	24 160	-	-
в том числе: доли в уставных капиталах	24 160	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 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	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	70 942	-	563 642	(633 237)	-	-	X	X	1 347	-
	За 2024 г.	308 341	-	925 430	(1 152 829)	-	-	X	X	70 942	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	906	-	15 259	(16 165)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 997	-	17 087	(18 178)	-	-	-	-	906	-
Товары	За 2025 г.	17 942	-	1 347	(17 942)	-	-	-	-	1 347	-
	За 2024 г.	-	-	25 434	(7 491)	-	-	-	-	17 942	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	52 094	-	547 036	(599 130)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	306 344	-	882 909	(1 137 159)	-	-	-	-	52 094	-

### 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	-	-	-

## 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	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 400 421	-	1 124 489	-	(463 022)	(1 618)	-	-	2 060 270	-
	За 2024 г.	888 728	-	1 820 453	-	(1 308 761)	-	-	-	1 400 421	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	25 215	-	28 590	-	(20 935)	(1 618)	-	-	31 252	-
	За 2024 г.	24 693	-	175 285	-	(174 763)	-	-	-	25 215	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	48 983	-	536 655	-	(44 734)	-	-	-	540 904	-
	За 2024 г.	53 003	-	651 186	-	(655 206)	-	-	-	48 983	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 321 525	-	542 931	-	(381 816)	-	-	-	1 482 640	-
	За 2024 г.	811 030	-	987 897	-	(477 402)	-	-	-	1 321 525	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	22	-	19	-	-	-	-	-	41	-
	За 2024 г.	-	-	22	-	-	-	-	-	22	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 431	-	-	-	(1 370)	-	-	-	61	-
	За 2024 г.	-	-	1 431	-	-	-	-	-	1 431	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	299	-	-	-	-	-	299	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	7	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	4	-	-	-	-	-	7	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	3 238	-	15 993	-	(14 160)	-	-	-	5 071	-
	За 2024 г.	-	-	4 628	-	(1 390)	-	-	-	3 238	-
Итого	За 2025 г.	1 400 421	-	1 124 489	-	(463 022)	(1 618)	-	X	2 060 270	-
	За 2024 г.	888 728	-	1 820 453	-	(1 308 761)	-	-	X	1 400 421	-

### 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	-	-	-	-	-	-

## 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		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	5 011 780	5 026 559	-	(2 574 959)	-	(710 784)	6 752 596
	За 2024 г.	2 028 207	4 421 347	-	(1 437 774)	-	-	5 011 780
в том числе:								
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	504 582	504 582
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	7 658	-	-	(7 658)	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	5 011 780	5 026 559	-	(2 574 959)	-	(1 215 366)	6 248 014
	За 2024 г.	2 028 207	4 421 347	-	(1 437 774)	-	-	5 011 780
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 443 677	2 241 072	-	(2 980 807)	(999)	710 784	1 413 727
	За 2024 г.	1 932 073	2 905 505	-	(85 586)	-	-	1 446 368
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	218 350	31 049	-	(216 901)	(437)	-	32 061
	За 2024 г.	211 830	290 671	-	(284 151)	-	-	218 350
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	14 376	5 007	-	(13 139)	(562)	-	5 682
	За 2024 г.	4 541	111 903	-	(102 068)	-	-	14 376
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 107 466	1 797 727	-	(1 670 477)	-	(504 582)	730 134
	За 2024 г.	34	2 185 994	-	(1 078 562)	-	-	1 107 466
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	5 835	-	-	-	-	5 835
	За 2024 г.	3 917	-	-	(3 917)	-	-	-
Краткосрочные займы	За 2025 г.	51 442	341 769	-	(1 080 170)	-	1 215 366	528 407
	За 2024 г.	1 626 806	279 348	-	(1 854 712)	-	-	51 442
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 050	13 611	-	(120)	-	-	14 541
	За 2024 г.	5 675	340	-	(4 965)	-	-	1 050
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	46 915	43 424	-	-	-	-	90 339
	За 2024 г.	14 902	32 013	-	-	-	-	46 915
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 028	-	-	(1 028)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	4 077	2 650	-	-	-	-	6 727
	За 2024 г.	1 633	2 544	-	(101)	-	-	4 077

Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	1	-	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	-	1	-	-	-	-	1
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	61 707	-	-	(61 707)	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6 455 457	7 267 631	-	(5 555 766)	(999)	X	8 166 323
	За 2024 г.	3 960 280	7 326 852	-	(1 523 360)	-	X	6 458 148

## 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	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	10 598	13 261	-	-	23 859
	За 2024 г.	-	10 598	-	-	10 598
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	10 598	13 261	-	-	23 859
	За 2024 г.	-	10 598	-	-	10 598

**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	423 050	7 204 962	336 500
в том числе:			
ЛОКО-БАНК (АО) КБ	398 890	333 000	333 000
СБЕРБАНК ПАО	17 660	5 020	-
ФК ОТКРЫТИЕ ПАО БАНК	5 500	-	-
СОВКОМБАНК ПАО	1 000	-	-
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва	-	6 863 442	-
Крючков Дмитрий Анатольевич	-	3 500	3 500

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	29 199	21 910
Затраты на оплату труда	443 661	208 582
Отчисления на социальные нужды	91 956	36 469
Амортизация	13 331	14 827
Прочие затраты	323 758	208 378
Итого по элементам	901 905	490 166
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	901 905	490 166

Общество с ограниченной ответственностью «Тальвен»

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год  
ООО «Тальвен»**

**1. Общие сведения.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Тальвен» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное. Отрицательные значения указаны в круглых скобках

**1. Общая информация**

Дата государственной регистрации- 15.01.2019г. Общество зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1197746009295.

Юридический адрес – 119121, г. Москва, 1-й Тружеников пер., д.14, стр.1, этаж чердак, ком. 2

Уставный капитал составляет 1 000 000 руб.

Участниками являются:

- ООО «Гелион» с долей 25%
- Крючков Дмитрий Анатольевич с долей 30%
- АО «Прайм» с долей 45%.

Бенефициаром Общества на 31.12.2025 и 31.12.2024 является г-н Крючков Дмитрий Анатольевич. гражданин РФ, ИНН 772124380803. Номинальная стоимость доли – 300 тыс. руб., размер доли - 30%

**1.2 Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.**

**1.3 Основные виды деятельности**

Перечень видов деятельности:

- Услуги по продвижению недвижимости (ОКВЭД 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе),
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- Деятельность по комплексному обслуживанию помещений

**1.4 Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**  
В соответствии с уставом Общества органами управления Общества являются:

- . Общее собрание Участников;
- . Совет директоров;
- . Генеральный директор;
- . Генеральный исполнительный директор.

Совет директоров общества, утвержден протоколом ОСУ ООО «Тальвен» от 22.10.2025г.:

1. Крючков Дмитрий Анатольевич
2. Подшивалов Сергей Николаевич
3. Синявский Алексей Вадимович
4. Тильга Наталья Александровна
5. Щедрина Юлия Викторовна

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор: Осокин Андрей Борисович, избран Советом директоров Общества ( протокол от 26.08.2024года), трудовой договор № ТВ/52-лс от 03.09.2024.

Сведения об изменениях к Уставу.

В отчетном периоде в Устав общества внесены изменения (редакция от 22.12.2025)

- срок уведомления участников о собрании сокращен до 2-х рабочих дней;
- указано, что положения ст. 45 ФЗ Об ООО не применяются к Обществу;
- увеличен лимит одобряемых сделок с 3 млн. до 10% от балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату;
- внесены технические правки в части приведения в соответствие с действующим законодательством.

Бухгалтерский учет осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лонсдейлит», ИНН 9701148386 на основании Договора от 27.03.2020 г.

Аудитором бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год является ООО «КСК АУДИТ».

Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:  
87 человек в 2025 году;  
50 человек в 2024 году;  
35 человек в 2023 году.

## **2. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Учетная политика утверждена приказом Генерального директора 1 УП от 30.12.2019г., с последующими изменениями от 30.12.2020г.,30.12.2021г.,30.12.2023г.,30.12.2024г.

### **2.1 Применимость допущения непрерывности деятельности общества.**

Бухгалтерская отчетность ООО «Тальвен» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать Общество или существенно сократить его деятельность.

## **2.2 Критерии существенности.**

Критерием существенности является величина 5 процентов. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 %.

Под итогом

соответствующих данных понимается: Форма №1- валюта баланса.

## **Основные положения учетной политики Общества.**

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии с методами, указанными в Учетной политике общества, утвержденной приказом Генерального директора 1 УП от 30.12.2019г., с последующими изменениями от 30.12.2020г.,30.12.2021г.,30.12.2023г.,30.12.2024г.

## **2.4 Нематериальные активы**

Бухгалтерский учет нематериальных активов (НМА) с 01.01.2024 ведется в соответствии ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2023 № 86н.

### **Признание нематериальных активов**

Активы стоимостью менее 100 тыс. руб., характеризующиеся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022 для нематериальных активов, не признаются НМА. Затраты на приобретение и создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с их приобретением, созданием.

Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022

Единицей учета НМА является инвентарный объект.

### **Оценка нематериальных активов**

В бухгалтерском учете НМА оцениваются по первоначальной стоимости.

Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022

### **Срок полезного использования нематериальных активов**

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из ожидаемого периода использования объекта НМА с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении

использования такого объекта

Основание: п. 31 ПБУ 14/2022

Амортизация нематериальных активов

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.  
Основание: п. 40 ПБУ 14/2022

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

Основание: п. 38 ПБУ 14/2022

## **2.5 Основные средства, капитальные вложения в основные средства**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г.

Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм накопленной амортизации.

Основные средства в учете разделены по аналитическим учетным группам.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, осуществляется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Имущество, в отношении которого на момент приобретения уже было известно, что оно будет использоваться для сдачи в аренду, учитывается на аналитическом счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Имущество, первоначально учтенное на счете основных средств, впоследствии не переводится в состав доходных вложений в материальные ценности.

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в общем порядке, установленном для основных средств.

## **2.6 Учет аренды**

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета не операционной (финансовой) аренды (лизинга). Данная

классификация производится Обществом по каждому договору аренды (субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Основание: п. 24 ФСБУ 25/2018

## **2.7 Запасы**

Учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

## **2.8 Расходы будущих периодов.**

К расходам будущих периодов (РБП) Общество относит следующие суммы, единовременно уплаченные и подлежащие отнесению на расходы в последующих отчетных периодах:

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражаются по строке «Прочие оборотные активы». РБП списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Основание: п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие внеоборотные активы» (см. пояснение 15). Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

## **2.9 Финансовые вложения.**

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений", утвержденным приказом Минфина от 10.12.2002 № 126н.

Единица учета финансовых вложений.

Единицей учета финансовых вложений является – одна ценная бумага (доля), выданный заем

Стоимость финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые Обществом продавцу, в соответствии с договором;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость Общество не имеет

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости единицы.

### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв на обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В том случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, или приобретенное право в рамках оказания финансовых услуг, резерв под обесценение долговых финансовых вложений создается в случае, если:

- не погашена в установленный договором срок и с высокой степенью вероятности не будет погашена;

- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;

В том случае, когда объект финансовых вложений представляет собой долю в уставном капитале организации, акции организации-эмитента, проверка на обесценение таких финансовых вложений проводится при наличии следующих признаков обесценения:

- Появление у Общества признаков банкротства либо объявление ее банкротом

Если данный критерий не выполняется, то общество переходит к следующему шагу теста на обесценение.

- Наличие информации об отзыве лицензии по основному виду деятельности у Организации

Если у Организации отозвана лицензия по основному виду деятельности и нет намерений изменить основной вид деятельности, то Общество завершает тест на обесценение и принимает решение о наличии устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений.

Если данный критерий не выполняется, то Общество переходит к следующему шагу теста на обесценение.

Если данный критерий не выполняется, то Общество переходит к следующему шагу теста на обесценение.

- Чистые активы Организации по состоянию на 30.09 отчетного года существенно ниже стоимости финансового вложения в Организацию по состоянию на 31.12 предыдущего года

Величина чистых активов для анализа учитывается пропорционально доле участия в Организации.

Существенным считается снижение стоимости чистых активов по сравнению с величиной финансового вложения более чем на 25%.

Если на момент проведения теста на обесценение общество может получить информацию о стоимости чистых активов Организации по состоянию на 31.12 текущего года, то проверка на обесценение проводится с учетом данной информации.

- Если чистые активы Организации существенно ниже стоимости финансового вложения, то тест на обесценение учитывает оценку условий, в которых работает Организация, ее финансовое положение, планы и намерения руководства Общества как представителя участника (акционера) организации и самой Организации.

В частности:

Вид деятельности Организации	Признаки обесценения отсутствуют при следующих условиях
Деятельность заказчика-застройщика	Наличие финансовой модели, повреждающей получение в будущем получение Организацией финансового результата не ниже стоимости произведенного финансового вложения.

<b>Вид деятельности Организации</b>	<b>Признаки обесценения отсутствуют при следующих условиях</b>
ИТ-компания	Остаточная стоимость нематериальных активов, вложений в нематериальные активы равна или превышает стоимость финансового вложения
Ресурсоснабжающие организации	Остаточная стоимость ОС, вложений в основные средства равна или превышает стоимость финансового вложения
Деятельность агентств недвижимости Деятельность в области архитектуры Деятельность генерального подрядчика Оптовая торговля Деятельность с покупкой и продажей собственного недвижимого имущества Иные сервисные виды деятельности	Высокий уровень платежеспособности Организации, подтвержденный превышением оборотных активов над краткосрочными обязательствами
Услуги консультативные в области управления предприятием	Стоимость финансовых вложений на балансе Организации равна или превышает стоимость финансового вложения

## **2.9 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Следующие активы признаются Обществом денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

## **2.10 Займы и кредиты**

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 107н.

Обязательства по полученным кредитам и займам в зависимости от срока погашения отражаются в бухгалтерском балансе как:

- краткосрочные (если срок погашения не более 12 месяцев после отчетной даты) на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»
- долгосрочные (если срок погашения превышает 12 месяцев после отчетной даты) на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»

В бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности по займам в краткосрочную задолженность, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней, не осуществляется

Инвентаризация обязательств по кредитам и займам проводится ежегодно перед составлением годовой финансовой отчетности

## **2.11 Учет ЦФА**

Признание долговых ЦФА.

Долговые цифровые финансовые активы (ЦФА), выпущенные организацией, на момент выпуска ЦФА в бухгалтерском учете Организации эмитента операции не отражаются, так как не возникает каких-либо активов, обязательств, доходов или расходов.

Признаются обязательством на дату Отчета платежного агента/оператора ЦФА о завершении выпуска. Выпущенные ЦФА являются аналогом займа и учитываются по номинальной стоимости (цене размещения) на счете сч. 66.03/67.03.

### **Оценка.**

Долговые ЦФА оцениваются по номинальной стоимости.

### **Начисление процентов (расходов).**

Проценты по долговым ЦФА начисляются ежемесячно на конец отчетного периода а течение срока обращения, независимо от даты выплаты, и включаются в состав прочих расходов (сч. 91.2) с одновременным увеличением кредиторской задолженности перед оператором (владельцами) ЦФА (сч. 66.04/67.04) обособленно от их номинальной стоимости.

### **Учет затрат на выпуск.**

Расходы, связанные с выпуском ЦФА (комиссии оператору ИС, юридические услуги), учитываются в составе прочих расходов (сч. 91.2) в периоде их возникновения.

### **Исполнение обязательств.**

Выплата купонного дохода осуществляется в даты, установленные решением о выпуске и списывается с кредита счета (66/67) в дебет счетов учета денежных средств (51).

При погашении долговых ЦФА номинальная стоимость списывается с кредита счета (66/67) в дебет счетов учета денежных средств (51).

### **Налоговый учет (НДФЛ/Налог на прибыль):**

Расход в виде процентов по ЦФА учитывается в составе внереализационных расходов.

Обязанность налогового агента по НДФЛ при выплате дохода физическим лицам выполняет Оператор ЦФА.

## **2.12 Учет облигаций**

Обязательства по выпущенным документарным/бездокументарным облигациям отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости облигаций на счетах 66 «Краткосрочные кредиты и займы» или 67 «Долгосрочные кредиты и займы» (67.05 «Ценные бумаги»)

Процентные расходы (купонный доход) признаются равномерно в течение купонного периода. «Проценты (дисконт) по выпущенным облигациям признаются в составе прочих расходов (счет 91.02) в тех отчетных периодах, к которым относится начисление процентов (дисконта)».

Расходы, связанные с выпуском облигаций, признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором они были произведены

Классификация: Облигации сроком обращения более одного года относятся к долгосрочным обязательствам

Предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Решением о выпуске.

Предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

Досрочное погашение Биржевых облигаций производится по 100% от номинальной стоимости Биржевых облигаций и накопленного купонного дохода по ним, рассчитанного на дату досрочного погашения

## **2.13 Оценочные обязательства**

Общество формирует оценочные обязательства на оплату отпусков в порядке, определенном ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н. Величина оценочного обязательства отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» и включается в состав прочих расходов.

### **Оценочное обязательство по оплате отпусков**

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату .

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

## **2.14 Расчеты по налогу на прибыль.**

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется Организацией в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль

Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Основание: п. 19 ПБУ 18/02

## **2.15 Доходы и расходы**

### **Учет доходов.**

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

-доходы по услугам по продвижению недвижимости

-доходы от сдачи имущества в аренду

-доходы от услуг эксплуатации

Все иные поступления, отвечающие критериям, установленным ПБУ 9/99, признаются прочими доходами.

Основание: п. 4 ПБУ 9/99

**Метод признания доходов и расходов .**

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги

Основание: п.п. 12, 13 ПБУ 9/99

#### **Учет расходов.**

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

#### **Порядок признания управленческих и коммерческих расходов**

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в полной сумме в периоде их возникновения в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Основание: п. 9 ПБУ 10/99

### **3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств**

#### **Нематериальные активы.**

На 31.12.2025г. балансовая стоимость НМА составляет 3 411тыс.руб. Данные объекты признаны по ФСБУ 14/2022 и согласно учетной политике Общества.

Информация о движении нематериальных активов за отчетный год указана в табличных Пояснениях 3 к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах .

#### **Основные средства.**

В составе инвестиционной недвижимости учтены следующие объекты:

<b>Наименование</b>	<b>Балансовая стоимость 31.12.2025</b>	<b>Балансовая стоимость 31.12.2024</b>
Нежилое помещение по адресу: 109029 Москва , Скотопрогонная,31 (1953 кв.м) 77:04:0001008:1183	157 141	163 166

Обесценение не установлено.

Информация по разделу «Основные средства» дополняется приложениями 4.1 «Наличие и движение основных средств», 4.2 «Наличие и движение прав использования активами», 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования», 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)», 4,6 «Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

В 2025 году Общество арендовало помещения

под офис по адресам:

-119121, Москва г, вн тер.г. муниципальный округ Хамовники, пер 1-й Тружеников, д. 14, стр. 1 – операционная аренда

-115280, Москва г.,ул.Автозаводская, д.16,кор.2 , стр.11- операционная аренда для сдачи в субаренду под адресам:

- 123001, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, пер Козихинский Б.,дом 22, строение 1- операционная аренда

-123001, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, пер Козихинский Б., дом 22, строение 2- операционная аренда

Операции финансовой аренды.

На балансе Общества в 2025 году учитывается автомобиль VOYAH DREAM, полученный по договору финансовой аренды (лизинга) №AAA 00101597 от 15.07.25г. Автомобиль классифицирован как Право пользования активом (ППА).

- ППА (на 01.03 счет)- 12 500 000 руб.
- Амортизация ППА: 558 235 руб.
- Обязательство по аренде (76 счет): 5 835 465 руб.

Предмет лизинга учитывается на балансе лизингополучателя.»

## Финансовые вложения

Состав финансовых вложений (займы)

№/№	Займы	Номер договора	Сумма займа на 31.12.2024	Сумма займа на 31.12.2025	Срок погашения
Долгосрочные займы					
1.	ООО «Алантея»	Договор №ТА/Ал/УК/02-2022 от 08.02.2022	365 650	42 150	01.04.2027
2.	ООО «Алантея»	Договор №Та/Ак/12-2021/2 от 07.12.2021	200 000		01.04.2027
3.	ООО «Алантея»	Договор займа № Та/Ак/12-2021 от 07.12.2021г.	231 200		01.04.2027
4.	ООО «АРТ-Сити 2000»	Договор №б/н от 29.04.2021 с	27 604	39 219	31.01.2028

<b>№/№</b>	<b>Займы</b>	<b>Номер договора</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2024</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2025</b>	<b>Срок погашения</b>
5.	ООО «АРТ-Сити 2000»	Договор займа № б/н от 22.10.2021г.	17 270	70 423	31.01.2028
6.	ООО «АРТ-Сити 2000»	Та/АС/03-2023 от 15.03.2023г	550	550	31.01.2028
7.	ООО «Бизнес Лофт»	Та/БЛт-02/2025 от 12.02.2025	-	230	11.02.2028
8.	ООО «БонАппарт»	ТА/БА/11-10-2024 от 11.10.24	227 278	448 828	11.10.2027
9.	ООО «Гелион»	ТА/Гл/03-2025 от 24.03.25	44 000	102 100	23.02.2028
10.	ООО «Геострой»	Та/ГСт-02/2025 от 12.02.2025		4 450	11.02.2028
11.	АО «Инерт»	Та/Ин/10-2024 от 11.10.24(	50 000		11.10.2027
12.	АО «Интеллектуальные активы»	Та/Ин/10-2024 от 11.10.24		50 000	11.10.2027
13.	АО «Интеллектуальные активы»	Та/ИА-04-2024 от 27.04.2024	91 000		10.04.2026
14.	АО «Интеллектуальные активы»	Та/Иа-11/10-2024 от 11.10.24	703 700	703 700	11.10.2027
15.	АО «Интеллектуальные активы»	ТА/К-М/17-10-2024 от 17.10.2024		399 320	15.10.2027
16.	Колди-ИнвестАО	Та/К-И/09-2024 от 27.09.2024	341 000	316 600	24.09.2027
17.	ООО «Константа»	Та/К/08-2024г от 28.08.24	11 085		30.06.2026
18.	ООО «Константа»	ТА/К/10-2023 от 04.10.2023		203 092	30.04.2028

<b>№/№</b>	<b>Займы</b>	<b>Номер договора</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2024</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2025</b>	<b>Срок погашения</b>
19.	АО «Концерн Мелилит»	ТА/К-М/17-10-2024 от 17.10.2024	242 000		
20.	ООО «Кристалл»	Та-Кр/2024 от 13.06.24		12 820	13.06.28
21.	ООО «Монолит»	Та-Мн/1306-2024 от 13.06.2024		20 420	13.12.28
22.	ООО «Монолит»	Та-Мн/08-2025 от 28.08.25.		50 000	27.08.2028
23.	ООО «Неотех»	Та/Нео-02-2025 от 11.02.2025		200	10.02.2028
24.	ООО «Праймстрой»	Та/ПС-01/04-2025 от 01.04.25		9 000	31.03.2028
25.	ООО «Праймстрой»	Та/ПС-02-2025 от 11.02.2025		160 635	10.02.2028
26.	ООО «Ситизенарт»	Договор займа № б/н от 28.04.2021г.	55 779		31.01.2026
27.	ООО «Ситизенарт»	Договор №б/н от 04.06.2021	68 403		
28.	ООО «Смартсити»	ТА/Сс/10-2023 от 04.10.2023	30 550	77 545	31.05.2028
29.	ООО «Современные технологии»	Та/СТ-02-2025 от 11.02.2025		150	10.02.2028
30.	ООО «Специализированный застройщик «Аврора»	Та/Ав-06/2024 от 13.06.2024		1 870	31.10.2032
31.	ООО «Специализированный застройщик «Каллисто»	Договор займа №Та/К/05-2023 - 24.05.2023	107 778	115 028	30.11.2028
32.	ООО «Специализированный застройщик «Каллисто»	Та/К/08-2023/Ц от 01.08.2023	85 627	85 627	30.11.2027

<b>№/№</b>	<b>Займы</b>	<b>Номер договора</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2024</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2025</b>	<b>Срок погашения</b>
<b>33.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Ренессанс»	№ Та/СЗР/03-2022 от 05.03.2022г	5 267		22.01.2029
<b>34.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Ренессанс»	Договор №б/н от 28.12.2020	30 000		22.01.2029
<b>35.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Ренессанс»	Та/СЗР/03-2023 от 14.03.2023г.	4 130		22.01.2029
<b>36.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Таллер»	Договор №б/н от 15.12.2020	4 900		31.07.2026
<b>37.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Таллер»	Договор №б/н от 23.06.2021	149 961		31.07.2026
<b>38.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Таллер»	Договор №Т/СЗТ/06-2022 от 10.06.2022	916		31.08.2026
<b>39.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Таллер»	Договор займа № б/н от 30.04.2021	85 395		
<b>40.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Таллер»	Договор займа № Тл-Тр_50 от 30.04.2021	49 468		
<b>41.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Тружеников»	Договор №б/н от 07.09.2022	22 094	32 960	31.01.2028
<b>42.</b>	ООО «ССМ Профит»	ТА/ССМП/10-2023 от 04.10.2023	100		02.10.2026
<b>43.</b>	ООО «Стания»	Договор займа № Ст/ТА/08-2023 от 11.08.2023г.	271 800		10.08.2026
<b>44.</b>	ООО «Специализированный застройщик «Юнит»	Та/Юн/06-2024 от 13.06.2024		1 400	30.10.2031
<b>45.</b>	ООО «Таурус»	Та/Тр/12-2024 от 24.12.2024		258 750	30.06.2027
<b>46.</b>	ООО «УК Лонсдейлит»	№ ТА/УКЛ/08-2023 от 18.08.2023г.	238 500		17.08.2026

№/№	Займы	Номер договора	Сумма займа на 31.12.2024	Сумма займа на 31.12.2025	Срок погашения
47.	ООО «Хартланд»	№ ТА/Х/08-2023 от 23.08.2023г	20 420		21.08.2026
48.	ООО «Экострой»	Та/ЭкоС-03-2025 от 21.03.25		69 250	21.03.2028
49.	ООО «Элитстрой»	Та/Эст-02/2025 от 12.02.2025		150	11.02.2028
50.	ООО «Юнионарт»	ТА/ЮА/10-2023 от 04.10.2023	3 962	3 962	31.05.2027
51.	ООО «Юнионарт»	Та-Юн/1410-2024 от 14.10.24	116 382	116 382	31.05.2027
Итого			3 903 068	3 396 811	
Краткосрочные займы					
52.	ООО «Акверия»	Та/Ак/04-2024 от 01.04.2024	650	1 200	31.03.2026
53.	ООО «АРТ-Сити 2000»	№ ТА/Х/08-2023 от 23.08.2023г. (15%)		20 420	21.08.2026
54.	ООО «БК-22»	Та/БК-22/08-2025 от 19.08.25		850	17.08.2026
55.	АО «Интеллектуальные активы»	Договор займа № Та/НУ/03-2023 от 31.03.2023г		160 290	28.03.2026
56.	АО «Интеллектуальные активы»	Договор №Та/Иа/10-2022 от 25.10.2022		135 000	24.10.2026
52.	АО «Интеллектуальные активы»	Та/Иа/05-2024 от 20.05.2024	88 200	408 770	19.05.2026
	ООО «Иристо»	Та/Ир-08-2025 от 20.08.25		800	18.08.2026

<b>№/№</b>	<b>Займы</b>	<b>Номер договора</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2024</b>	<b>Сумма займа на 31.12.2025</b>	<b>Срок погашения</b>
	ООО «Иф-Проект»	Та-ИФ-п/08-2025 от 20.08.25		300	18.08.2026
	ООО «Константа»	ТА/К/10-2023 от 04.10.2023 (15%) до 02.10.26	84 890		02.10.2026
	ООО «Константа»	Та/К/08-2024г от 28.08.24		50 591	30.06.2026
	ООО «Кристалл»	Та-Кр/2024 от 13.06.2024	350		13.06.2025
	Крючков Дмитрий Анатольевич	Договор займа № б/н от 03.10.2022г.	15 000	15 000	31.07.2026
	Крючков Дмитрий Анатольевич	Договор займа № Та/11-2022 от 14.11.2022г.	9 885	9 885	31.12.2026
	Крючков Дмитрий Анатольевич	Та/КДА/10-2022 от 17.10.2022г	15 000		31.12.2025
	ООО «Мелисса»	Та-Млс/08-2025 от 19.08.25		1 750	17.08.2026
	ООО «Монолит»	Та-Мн/1306-2024 от 13.06.2024	350		13.06.2025
	ООО «Престиж»	Та/Пр/1306/2024 от 13.06.2024	550	26 100	13.06.2026
	ООО «СитизенАрт»	Договор №б/н (от 04.06.2021		156 403	31.01.2026
	ООО «СитизенАрт»	Договор №ТА/СА/03-2023 от 22.03.2023		3 667	31.01.2026
	ООО «СитизенАрт»	Договор займа № б/н от 28.04.2021г.		61 853	31.01.2026
	ООО «Специализированный застройщик «Аврора»		700		
	ООО «Специализированный	Та-Саф/08-2025 от 20.08.25		600	18.08.2026

№/№	Займы	Номер договора	Сумма займа на 31.12.2024	Сумма займа на 31.12.2025	Срок погашения
	застройщик «Сафоновская»				
	ООО «Специализированный застройщик «Сафоновскаяинвестпроект»	Та-СИП/08-2025 от 19.08.25		4 200	18.08.2026
	ООО «Стания»	Договор займа № Ст/ТА/08-2023 от 11.08.2023г.		197 000	10.08.2026
	ООО СФО «Велета	Та-Влт/11-2025 от 06.11.25		3 000	31.12.2025
	ООО «Таурус»	Та/Тр/12-2024 от 24.12.2024	4 100		31.12.2025
	ООО «УК «Лонсейлит»	№ ТА/УКЛ/08-2023 от 18.08.2023г.		488 900	17.08.26
	ООО «Юнит»	Та/Юн/06-2024 от 13.06.2024	450		13.06.2025
	итого		438 295	1 746 579	

В результате проверки финансовых вложений (займов выданных) на обесценение признаков обесценения не выявлено.

#### Структура финансовых вложений доли (паи)

№п/п	Контрагент	Доля/пай	Стоимость
1	АКВЕРИЯ ООО	100%	5 000
2	АЛАНТЕЯ ООО		5 000
3	АРТ-СИТИ 2000 ООО	100%	658 583
4	БИЗНЕС ЛОФТ ООО	100%	10

5	БОНАПАРТ ООО	100%	1 000
6	ГЕЛИОН ООО	70%	3 500
7	ГЕОСТРОЙ ООО	100%	10
8	КЛИФФОРД ООО	100%	5 000
9	КОНСТАНТА ООО		
		100%	10
		Вклад в имущество	300
10	КРИСТАЛЛ ООО	100%	10
11	МОНОЛИТ ООО	100%	10
12	НЕОТЕХ ООО	100%	10
13	ПРАЙМ АО	34%	340
14	ПРАЙМСТРОЙ ООО	100%	10
15	ПРЕСТИЖ ООО	100%	10
16	СИТИЗЕНАРТ ООО	100%	1 000
17	СМАРТСИТИ ООО		
		100%	10
		Вклад в имущество	300
18	СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	100%	10
19	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АВРОРА ООО	100%	10
20	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАЛЛИСТО ООО	100%	5 000
21	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС ООО		
		90%	13 500
		Вклад в имущество.	13 500
22	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТАЛЛЕР ООО		
		90%	900
		Вклад в имущество	3 470

23	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРУЖЕНИКОВ ООО	90%	139 608
24	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮНИТ ООО	100%	10
25	СТАНИЯ ООО	100%	259 335
26	ТАУРУС ООО	100%	1 000
27	УК ЛОНСДЕЙЛИТ ООО	25%	250
29	ЭКОСТРОЙ ООО	25%	2,5
30	ЭЛИТСТРОЙ ООО	100%	10
31	ЮНИОНАРТ ООО	100%	10

В результате теста на обесценения выявлены признаки обесценения по доле в ООО «Алантея», начислен резерв под обесценение финансовых вложений в полной сумме доли.

### **Запасы**

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости.

В составе запасов на 31.12.2025г. отражены товары на сумму 1347 тыс.рублей – недвижимое имущество (машино-места), приобретенное для продажи.

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в табличных Пояснениях 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Дебиторская задолженность.**

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует

### **Обязательства.**

На 31.12.2025 Общество не имеет кредитных средств.

Информация о движении заемных средств, о движении кредиторской задолженности отражена в табличных Пояснениях 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Структура задолженности по кредитам и займам

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2025

Наименование займодавца	Номер договора	Сроки погашени я	Сумма займа	Сумма процентов
БК-22 ООО	БК-22/ТА/09-2025 от 03.09.25	02.09.2028	15 480	646

ИНФОКУС ООО	ГРУПП	03/1-2025 17.03.2025	от	17.03.2028	81 825	
ИНФОКУС ООО	ГРУПП	03/2-2025 31.03.25	от	28.03.2028	327 302	
КЛИФФОРД ООО		Договор займа Кл/Та-02-2025 от 04.02.2025		31.12.2027	30 200	4 847
Крючков Анатольевич	Дмитрий	КДА/Та/08-2024 от 22.08.2024		21.08.2027	29 875	84
		КДА/Та/09-2025 от 29.09.25		29.09.2028	300 000	17 457
СПЕЦИАЛИЗИРОВАН НЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТАЛЛЕР ООО		Тл/Та-03-2025 от 21.03.2025	от	23.03.2028	1 073 536	22 196
СПЕЦИАЛИЗИРОВАН НЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРУЖЕНИКОВ ООО		Договор №СЗТ/Та/12-2021 от 07.12.2021		20.07.2027	200 000	120 329
		Договор целевого займа № б/н от 22.10.2021г.		20.07.2027	150 800	93 795
		СЗ/Тр/Та/09-2023 от 01.09.2023г		31.01.2028	107 500	56 956
		Тр/Та-22/05-2025 от 22.05.25		19.07.2028	1 166 000	39 757
		Тр/Та/09-2024 от 08.10.2024	от	31.01.2028	1 930 744	190 934
		Тр/Та/2204-2025 от 22.04.25		20.07.2028	34 000	5 625
Филиал Корпоративный ПАО Совкомбанк		Облигации выпуск БО-П01		11.12.2028	248 124	
<b>Итого</b>					5 695 386	552 626

Задолженность на 31.12.2025г по долгосрочным заемным средствам .в размере 248 124 тыс. руб. представляет собой привлеченное финансирование через размещение биржевых процентных облигаций неконвертируемых бездокументарных серии БО-П01 на основании решения Совета Директоров Общества об утверждении программы биржевых облигаций серии 001Р, принятого 12.11.2025г.

Номинальная стоимость облигаций в обращении — 1000 российских рублей.

Срок погашения облигаций в 1092 день с даты размещения

Доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от номинальной стоимости и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода.

Количество купонных периодов -12., длительность каждого купонного периода -91 день

Установленная дата начала размещения- 15.12.2025г.

Датой окончания размещения Биржевых облигаций является наиболее ранняя из следующих дат:

- а) 13.03.2026;  
 б) дата размещения последней Биржевой облигации  
 Процентная ставка по купонам установлена в размере - 22%

На 31.12.2025 размещено 248 124 облигации.

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2025

Наименование займодавца	Номер договора	Сроки погашения	Сумма займа	Сумма процент ов
ООО «Атомайз»	РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦФА № 1 от 12.11.2025	23.11.2026	188 095	3 699
ООО «ССМ Профит»	ССМ/Та/07-2025 от 10.07.25	10.07.2026	850	38
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС ООО	Договор №СЗР/ТА/02-2022 от 08.02.2022	31.07.2026	37 000	480
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРУЖЕНИКОВ ООО	№СЗ/Тр/Та/11-2022 от 01.12.2022г	09.03.2026	180 000	112 268
АКТУАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	Договор№Т-АР/19 от 02.10.2019			11
КОЛДИ-ИНВЕСТ АО	КИ/Та/18/04-2024 от 18.04.2024.	17.04.2025		300
Филиал Корпоративный ПАО Совкомбанк	Облигации выпуск БО-П01	16.03.2026		2 393
ИНФОКУС ГРУПП ООО	03/1-2025 от 17.03.2025	17.03.2028		739
ИНФОКУС ГРУПП ООО	03/2-2025 от 31.03.25	28.03.2028		2 534
Итого			405 945	122

В составе краткосрочных займов на 31.12.2025 отражено обязательство перед оператором информационной системы ООО «Атомайз».в сумме 188 095 тыс. руб.

Данная задолженность возникла в связи с привлечением финансирования путем выпуска и размещения цифровых финансовых активов (ЦФА) на основании Решения о выпуске цифровых финансовых активов №1 от 20.11.2025г.

Размещено выпущенных ЦФА -188 095 шт.

Номинальная стоимость -1000 рублей РФ.

Плановая дата погашения ЦФА- 23 ноября 2026г.

Досрочный выкуп ЦФА, досрочное погашение по требованию обладателя ЦФА и досрочное погашение по усмотрению Эмитента – не предусмотрены

Решением установлены периодические выплаты дополнительный дохода на каждый выпущенный ЦФА по ставке 21,75%, процентный период -90 календарных дней, количество процентных периодов -4.

**Даты начала и окончания процентных периодов:**

Номер процентного периода	Дата начала процентного периода	Дата окончания процентного периода
1	Дата признания выпуска завершённым	26.02.2026
2	26.02.2026	27.05.2026
3	27.05.2026	25.08.2026
4	25.08.2026	23.11.2026

Начало размещения -24.11.2025г. Завершение размещения- 28.11.2025г.

**Обеспечение Обязательств.** Информация об обеспечении приведена в табличных Пояснениях 9 «Обеспечение обязательств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Сведения о договорах залога:**

	На 31.12.2025	Обеспечения обязательств и платежей выданные
ЛОКО-БАНК (АО) КБ	398 890	Договора залога недвижимого имущества
СБЕРБАНК ПАО	9 000	Договора залога доли в УК ООО Тружеников
	2 720	Договора залога доли в УК ООО Арт-Сити
	900	Договора залога доли в УК ООО Таллер
	10	Договора залога доли в УК ООО Юнит
	10	Договора залога доли в УК ООО Юнионарт
	10	Договора залога доли в УК ООО Смартсити
	10	Договора залога доли в УК ООО Константа

	5 000	Договора залога доли ООО СЗ Каллисто
ФК Открытие	4500	Договора залога доли в УК ООО СЗ Ренессанс
	1 000	Договора залога доли в УК ООО Таурус
Совкомбанк ПАО	1000	Договора залога доли в УК ООО Ситизенарт

#### Собственный капитал

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Уставный капитал	1000	1000
Добавочный капитал	83 426	83 426
Нераспределенная прибыль (убыток)	401622	637619

В бухгалтерском балансе отражена величина уставного капитала в соответствии с Уставом Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года Уставный капитал оплачен в размере 100%.

В 2025г. изменения добавочного капитала не было.

В 2025 году было направлено на выплату дивидендов:

чистая прибыль за 2023г. в сумме 219 029 129 – протокол от 04.04.2025

чистая прибыль за 2024г. в сумме 58 823 530 – протокол от 01.12.2025

Изменение чистых активов Общества

	2023	2024	2025
Величина чистых активов	287 687	722 045	494 985

#### 4. Пояснения к прочим формам отчетности

##### Выручка

Наименование	2025 год	2024 год	Абсолютное изменение	Относительное изменение, %
Всего, в т.ч.	897 385	542 545	354 840	65
Услуги по продвижению недвижимости	819 090	500 478	318 612	64
Сдача имущества в аренду	40 317	34 567	5 750	17%
Эксплуатация	35 967			

## Пояснение к Отчету о движении денежных средств

Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме.

Информация о составе и движении денежных средств подробно отражена в Отчете о движении денежных средств.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Показатель	2024 год	2025 год
Имущественные налог	3 662	4 227
НДС		69 799
Услуги банка	507	28 229
Прочие платежи	15 559	227 319

Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами:

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	
	2025	2024
Денежные потоки от текущих операций: строка 4123 - выплаты процентов по долговым обязательствам	754 322	73 875
Денежные потоки от текущих операций: строка 4129 – Прочие платежи	204 000	-
Денежные потоки от инвестиционных операций: строка 4213 – от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	2 289 979	1 291 905
Денежные потоки от инвестиционных операций: строка 4214- дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	530 833	223 124

Денежные потоки от инвестиционных операций: строка 4222 – в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	63	991
Денежные потоки от инвестиционных операций: строка 4223 – в связи с приобретением (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	3 498 897	3 729 740
Денежные потоки от финансовых операций: строка 4311 - Получение кредитов и займов	3 315 750	2 602 494
Денежные потоки от финансовых операций: строка 4322 – на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	277 853	-
Денежные потоки от финансовых операций: строка 4323 – в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	1 479 812	725 994

#### **Расходы по обычным видам деятельности.**

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности указана в приложении 10 «Расходы по обычным видам деятельности» Пояснений бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 5. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Общество является головной компанией в группе компаний.

Связанными сторонами Общества являются бенефициарный владелец, дочерние компании группы, ключевой управляющий персонал. За отчетный период и на конец отчетного года Общества располагает следующими сведениями:

### Список связанных сторон и операций с ними за 2025 год

	Наименование контрагента-связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной*	Реализация продукции, товаров (работ, услуг)	Приобретение товаров (работ, услуг)	Доходы от сдачи имущества в аренду	Расходы на аренду имущества	Проценты по займам к получению	Проценты по займам к уплате	Вклады в уставные капиталы	Дивиденды полученные	Дивиденды уплаченные	Списанная дебиторская задолженность	Прочие операции
1	АКВЕРИЯ ООО	Дочернее хозяйственное общество			526		189						
2	АЛАНТЕЯ ООО	Дочернее хозяйственное общество			409		53363						
3	АРТ-СИТИ 2000 ООО	Дочернее хозяйственное общество	5635				17874						



15	Крючков Дмитрий Анатольевич	бенефициарный владелец					6 803	73 404			277853		
16	МОНОЛИТ ООО	Дочернее хозяйственно е общество					4 183						
17	НЕОТЕХ ООО	Дочернее хозяйственно е общество									28		
18	ПРАЙМ АО	Преобладаю щее участие и зависимое хозяйственно е общество			495								
19	ПРАЙМСТРОЙ ООО	Дочернее хозяйственно е общество			639		6 308		10				
20	ПРЕСТИЖ ООО	Дочернее хозяйственно е общество			770		5 999						
21	СИТИЗЕНАРТ ООО	Дочернее хозяйственно е общество	9543		720	1644	20 531						
22	СМАРТСИТИ ООО	Дочернее хозяйственно е общество			495		6663						
23	СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	Дочернее хозяйственно е общество								10			
24	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АВРОРА ООО	Дочернее хозяйственно е общество			531		7762						

25	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАЛЛИСТО ООО	Дочернее хозяйственно е общество	675 47	675	23 678								
26	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС ООО	Дочернее хозяйственно е общество	375671	15325	4 838								
27	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯ ООО	Зависимое хозяйственно е общество			30								
28	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Зависимое хозяйственно е общество	298		119								
29	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТАЛЛЕР ООО	Дочернее хозяйственно е общество	286393	555	26 760								
30	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРУЖЕНИКОВ ООО	Дочернее хозяйственно е общество	149 648	10664	2 716								
31	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮНИТ ООО	Дочернее хозяйственно е общество		585	202								
32	ССМ ПРОФИТ ООО	Зависимое хозяйственно е общество			8								
33	СТАНИЯ ООО	Дочернее хозяйственно е общество	2075		28 106	29102							

34	ТАУРУС ООО	Дочернее хозяйственное общество	4568		648	26 322						
35	УК ЛОНСДЕЙЛИТ ООО	Зависимое хозяйственное общество			2826	77 401						4277
36	ЭКОСТРОЙ ООО	Зависимое хозяйственное общество	2171			5 829		3				
37	ЭЛИТСТРОЙ ООО	Дочернее хозяйственное общество						10				
38	ЮНИОНАРТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	1686		495	29 894						

**Незавершенные операции со связанными сторонами на 31.12.2025 года**

	Наименование контрагента-связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Займы выданные	Займы полученные	Прочие операции
1	АКВЕРИЯ ООО	Дочернее хозяйственное общество	176		1 445		
2	АЛАНТЕЯ ООО	Дочернее хозяйственное общество		33	241 993		13 018
3	АРТ-СИТИ 2000 ООО	Дочернее хозяйственное общество	1 811	47	157 570		504 582
4	БИЗНЕС ЛОФТ ООО				260		

		Дочернее хозяйственное общество					
5	БК-22 ООО	Дочернее хозяйственное общество		7 681	893	16 125	
6	БОНАПАРТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	11 619	132	456 735		
7	ГЕЛИОН ООО	Преобладающее участие и зависимое хозяйственное общество	56		122 013		
8	ГЕОСТРОЙ ООО	Дочернее хозяйственное общество			4 715		
9	ИРИСТО ООО	Дочернее хозяйственное общество			827		
10	ИФ-ПРОЕКТ ООО	Дочернее хозяйственное общество			310		
11	КЛИФФОРД ООО	Дочернее хозяйственное общество	58	1 405	35 047		
12	КОНСТАНТА ООО	Дочернее хозяйственное общество	357		283 451		
13	КРИСТАЛЛ ООО	Дочернее хозяйственное общество	38		14 418		
14	МЕЛИССА ООО	Зависимое хозяйственное общество			1 813		
15	Крючков Дмитрий Анатольевич	, бенефициарный владелец			36 132	347 416	
16	МОНОЛИТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	37		74 460		

17	НЕОТЕХ ООО	Дочернее хозяйственное общество			228		
18	ПРАЙМ АО	Преобладающее участие и зависимое хозяйственное общество	165				
19	ПРАЙМСТРОЙ ООО	Дочернее хозяйственное общество	132		173 455		
20	ПРЕСТИЖ ООО	Дочернее хозяйственное общество	321		31 804		
21	СИТИЗЕНАРТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	2 506	274	234 216		
22	СМАРТСИТИ ООО	Дочернее хозяйственное общество			78 797		
23	СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ООО	Дочернее хозяйственное общество			173		
24	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АВРОРА ООО	Дочернее хозяйственное общество	44		9 662		
25	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАЛЛИСТО ООО	Дочернее хозяйственное общество	17 400		249 743		
26	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС ООО	Дочернее хозяйственное общество	253 061			37 480	
27	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯ ООО	Зависимое хозяйственное общество			630		
28	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Зависимое хозяйственное общество	298		4 319		
29			243 873			1 095 733	

	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТАЛЛЕР ООО	Дочернее хозяйственное общество					
30	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТРУЖЕНИКОВ ООО	Дочернее хозяйственное общество	1 682	602 279	36 595	4 388 708	
31	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮНИТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	49	10 902	1 635		
32	ССМ ПРОФИТ ООО	Зависимое хозяйственное общество			14	888	
33	СТАНИЯ ООО	Дочернее хозяйственное общество	605 097	4 961	209 417		
34	ТАУРУС ООО	Дочернее хозяйственное общество	761		285 084		
35	УК ЛОНСДЕЙЛИТ ООО	Зависимое хозяйственное общество	471	2 138	642 367		
36	ЭКОСТРОЙ ООО	Зависимое хозяйственное общество	1 543		72 002		
37	ЭЛИТСТРОЙ ООО	Дочернее хозяйственное общество			171		
38	ЮНИОНАРТ ООО	Дочернее хозяйственное общество	16 686		157 680		
Итого:			1 158 241	629 852	3 620 074	5 886 350	517 600

Бенефициаром компании является г-н Крючков Д.А. гражданин РФ, ИНН 772124380803. Номинальная стоимость доли – 300 тыс. руб., размер доли - 30%

Выплаты ключевому управленческому персоналу ,

Виды вознаграждений	2025г	2024г
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	14 130	8 632
Заработная плата	12 139	7 421
Налоги и сборы	1 990	1 211
Долгосрочные вознаграждения	6 406	-
Заработная плата	5 509	-
Налоги и сборы	897	-

## **6. Соблюдение принципа непрерывности деятельности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого, финансирования. Руководство полагает, что у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем

## **7. События после отчетной даты**

В период с отчетной даты до дня утверждения отчетности произошли следующие события, которые повлияли на финансовое состояние Общества:

- выплата первого купонного дохода по размещенным ЦФА в срок 19.02.2026 в сумме 10 087 тыс. руб

- распределение прибыли на выплату дивидендов (протокол от 19.02.2026) в сумме 242 119 тыс. руб

- 13.03.2026 завершено размещение биржевых облигаций. Размещено облигаций за период с начала 01.01.2026 по 13.03.2026 -315 282 шт. Получено средств от размещения -315 282 тыс.рублей

-- выплата первого купонного дохода по размещенным облигациям в срок 16.03.2026 в сумме 30 903 тыс.руб

Дата составления текстовых пояснений 30 марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «Тальвен»

\_\_\_\_\_

Осокин Андрей Борисович