

ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»

ИНН 1841077691/ОГРН 1181832006839

Пояснение к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12» за 2025 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-12»

1.2. Сокращенное наименование: ООО Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»

1.3. Юридический адрес:

450077, РФ, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кирова, дом 5, офис 17

1.4. Дата создания организации 21.03.2018г.

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

Понятие застройщика и требования к нему установлены Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ).

1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации:

21.03.2018г. решением участника о создании от 16.03.2018г. было создано Общество ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-12» (ФНС №9 по Удмуртской Республике, КПП 184101001) по адресу: 426077, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, 86 помещение №3. Принято решение о назначении директором Макарова К.М.

18.07.2018г. решением участника от 11.07.2018г. Общество было переименовано в ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»

03.08.2018г. решением участника Общество было продано ООО «Созидание» (ИНН1841070689)

25.10.2018г. решением участника от 18.10.2018г. Общества:

- принято решение о смене директора, новым директором была назначена Прыткова Н.В.

- возложить полномочия по управлению Обществом на ООО «Управляющая Компания «Талан» ИНН 1841049359

06.12.2018г. решением участника от 30.10.2018г. произошла смена адреса: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Кирова, д. 5, офис 17 (ФНС №40 по Республике Башкортостан в Ленинском районе г. Уфы, КПП 027501001)

04.12.2020г. постановка на учет обособленного подразделения «Отдел продаж», расположенного по адресу: 450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, 132

11.02.2022г. решением участника было принято решение о смене директора, новым директором был назначен Макаров К.М.

20.06.2022г. решением участника было принято решение о смене директора, новым директором был назначен Файзуллин Р.А. (дата регистрации в ФНС 04.04.2022 г.)

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества:

21.03.2018 - Устав

30.10.2018 – Устав в новой редакции

1.8. Сведения размере уставного капитала и его оплате:

Размер уставного капитала составляет 10000,00 (десять тысяч) рублей. Оплачен полностью.

Уставный капитал находится в залоге у АО «БАНК ДОМ.РФ» по Кредитному Договору № 90-230/КЛ-22 от 19.09.2022г. в полном размере.

1.9. Сведения об Учредителях:

Учредитель - Общество с ограниченной ответственность «Созидание»

Номинальная стоимость доли (в рублях) 10 000, размер доли в процентах – 100.

ИНН 1841070689 ОГРН 1171832009326

1.10. Сведения о Бенефициарах:

Бенефициарным владельцем юридического лица ООО Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12», который имеет возможность контролировать действия юридического лица и косвенно (через третьих лиц) имеет преобладающее участие более 25% в капитале является Макаров Константин Михайлович ИНН 183200818106, гражданство РФ

1.11. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2025г.:

Общее собрание участников высший орган управления.

Состав участников: ООО «Созидание»-100% (ОГРН 1171832009326).

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

Общество имеет два единоличных исполнительных органа:

-Генеральный директор - Управляющая организация ООО «УК «ТАЛАН» - Макаров Константин Михайлович;

-Директор Общества: Файзуллин Рустэм Аксанович ИНН 027807912988

1.13. Среднесписочная численность

за 2024 г.: 22 (двадцать два) человека

за 2025 г.: 15 (пятнадцать) человек.

1.14. Вознаграждение сотрудникам составило:

в 2024 г. 37 409 тыс. руб., страховые взносы 6 855 тыс. руб.

в 2025 г. 31 118 тыс. руб., страховые взносы 6 294 тыс. руб.

1.15.Информация об Учетной политике организации (утверждена Приказом №029 ОД от 29.12.2023 г., изменения к учетной политике с 01.01.2025 г. утверждены Приказом № 045 ОД от 28.12.2024 г.):

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

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

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

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

Основные положения учетной политики:

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

При приобретении товаров, материалов и иных аналогичных запасов с отсрочкой (рассрочкой) платежа на период более 12 месяцев за предоставление которой проценты в явном виде в договоре не определены, в их фактическую себестоимость включается сумма денежных средств (без НДС), которая была бы уплачена продавцу без указанной отсрочки (рассрочки) на условиях немедленной оплаты (п. 13 ФСБУ 5/2019). Разница между стоимостью запасов на условиях немедленной оплаты и номинальной величиной платежей при отсрочке (рассрочке) (без НДС) учитывается в порядке, аналогичном порядку учета процентов по заемному обязательству (п. 13 ФСБУ 5/2019).

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному ПБУ "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), как проценты по займу. (п. 12 ФСБУ 26/2020).

Особенности отражения хозяйственных операций в учете Заказчика - застройщика.

Заказчик - застройщик заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счета.

Заказчик - застройщик ведет жилищное строительство подрядным способом за счет целевых средств, полученных в уполномоченном банке, с уплатой установленных договором процентов.

Строительство носит долгосрочный характер.

Финансовый результат от завершения строительства МКД определяется на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства каждому дольщику.

Финансовый результат определяется при завершении работ на строительство объектов в МКД как разница между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его строительству.

Затраты, произведенные в связи со строительством объекта и НДС, полученный в связи со строительством объекта, распределяются пропорционально суммам заключенных договоров долевого участия.

Выручка от реализации услуг заказчика-застройщика признается равномерно в течении всего периода строительства (с момента заключения договора долевого участия до даты окончания строительства по договору) по мере готовности услуги (п. 13 ПБУ 9/99).

Инвентаризация имущества и финансовых обязательств, проводится:

- по основным средствам - 1 раз в три года;

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

1.16. Информация о полученных/выплаченных дивидендах: были выплачены дивиденды за 9 мес. 2025 г. в сумме 900 000 000 (девятьсот миллионов) рублей 00 копеек согласно Решению от 28.11.2025 г.

1.17. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц – не осуществлялось.

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

1.19. Условные факты хозяйственной деятельности: в связи с окончанием строительства объекта «Многоэтажный многоквартирный жилой дом литер 3 секции А, Б, В со встроенными пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом в квартале, ограниченном улицами Менделеева, Обская, Генерала Горбатого, в Кировском районе ГО г. Уфа РБ» в 2026 г. планируется завершение передачи помещений собственникам, а также завершение работ по благоустройству, что повлечет за собой получение выручки в виде дополнительного вознаграждения Заказчика-Застройщика. На нереализованные по договорам долевого участия помещения в вышеуказанном объекте будет оформлено право собственности на ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»». Данные помещения будут реализовываться по договорам купли-продажи.

1.20. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений: отсутствуют.

1.21. Информация об обязательном аудите:

За предыдущий 2024 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проведена ООО «Аудиторской фирмой «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.

Вознаграждение аудиторской компании за предыдущий отчетный период 2024 г. год составило 50 тыс. руб.

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

Завершилось строительство жилого комплекса по разрешению на строительство и получено Разрешение на ввод в эксплуатацию (№ 02-55-1332Ж-2025 от 03.10.2025 г.) объекта:

- Многоэтажный многоквартирный жилой дом литер 3 секции А, Б, В со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом в квартале, ограниченном улицами Менделеева, Обская, Генерала Горбатова, в Кировском районе ГО г. Уфа РБ.

2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей

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

в частности:

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

- приказа Общества «Об учетной политике» от 29.12.2023 г. № 029 ОД.

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство организации исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

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

2.1. Бухгалтерский баланс

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

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

Отражение у заказчика-застройщика:

Затраты по строительству Многоквартирных жилых домов (сч. 08.06, сч. 19.08) включаются в состав оборотных активов по коду строки 1210. На 31.12.2025 г. составляют 1 635 341 тыс. руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550, на 31.12.2025 г. составляет 2 662 111 тыс. руб. Сумма задолженности перед участниками долевого строительства (сч. 76.06) в составе дебиторской задолженности – строка 12301, на 31.12.2025 г. составляет 541 074 тыс. руб.

Прочие доходы/расходы отражаются в отчетности развернуто.

Признаки обесценения основных средств не выявлены. Основные средства после признания оцениваются по первоначальной стоимости, амортизация начисляется линейным способом.

Информация о наличии и движении запасов отражена в Таблице 6.1.

В 2023-2025 годах запасы в залог не передавались.

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

В 2025 году проведен анализ договор аренды ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»» по договорам, указанным в таблице отражает в бух. учете право пользования активом (ППА) и обязательства по аренде

Таблица №11

Наименование объекта	Наименование Арендодателя/Арендатора	№ и дата договора аренды	Договорная стоимость (тыс. руб.)	срок	имеет ли арендатор право определять, как и для какой цели используется предмет аренды; да/нет; ограничение в использовании	можно ли предполагается ли передавать в субаренду Да / Нет	переходят ли риски Арендатору	Условиям и договора аренды предусматривается ли переход к арендатору права собственности на предмет аренды	не признано новое ФСБУ / операционная аренда / финансовая аренда
Офис по адресу: г.Уфа, ул. Кирова, 5, офис 1-2,5-7, 3-4,8-13,17, 5=241,1 кв.м.	ИП Лукьянова Л.Б.	УФ Z7020/0106 2020 от 25.06.2020г	2 227	11 мес. (с пролонгацией)	Нет (для использования в качестве офисного помещения)	да	нет	нет	операционная аренда

Информация о приобретенных ОС и материалах в рассрочку:

Таблица №12

Контрагент	Договор	Сумма (тыс. руб.)	Срок оплаты	Кол-во месяцев рассрочки	Наименование имущества (ОС, ТМЦ, материалы)
ООО СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	Договор № 11 от 31.05.2024	1 378	30.04.2026	22	ОС, ТМЦ
ООО СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	Договор № 202513 от 01.01.2025	30	31.01.2027	25	ТМЦ
ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	Договор № 19 от 27.05.2024	126	31.01.2026	24,5	ОС
ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	Договор № 71 от 18.12.2024	7	31.01.2026	13	ТМЦ

2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производилась ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

2.3 Информация о финансовых вложениях:

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.

Финансовые вложения не обременены залогом.

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.

Организация не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости (п.23 ПБУ 19/02).

В отчетном периоде процентные расходы не капитализировались в стоимость создаваемых (приобретаемых) инвестиционных активов.

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

Строка 1170 «Финансовые вложения»:

Таблица №13

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток (без учета процентов) Дт
58.03	ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор займа №УКР1090/УКР1090/СОЗ/18012023 от 30.01.23	30.01.2023	31.12.2028	12 (зависит от ключевой ставки ЦБ)	690 188

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

Остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 2 231 тыс. рублей.

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

На 31.12.2025 г. займы и кредиты полученные отсутствуют.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: отражен резерв на оплату отпусков, количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2026г.: 231,34 дней.

2.5. Расшифровка ОНА/ОНО по статьям расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом.

Таблица 14

Счет учета БУ (09/77)	Статья ОНА/ОНО	Сумма на 31.12.2025 (тыс. руб.)
09	Незавершенное производство	261
09	Основные средства	91
09	Оценочные обязательства и резервы	255
09	Резервы сомнительных долгов	1 352
09	Арендные обязательства	444

77	Кредиторская задолженность	23
77	Основные средства	462

2.6. Отчет о финансовых результатах

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражалась в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Выручка от реализации недвижимого имущества, учтенного на счете «Товары» признается в момент перехода права собственности на товар от продавца к покупателю (п.12 «г» ПБУ 9/99). Дата перехода права собственности определяется датой акта приема – передачи недвижимого имущества.

Управленческие расходы, на конец каждого отчетного периода списываются по методу «директ-костинг» в дебет счета 90 "Продажи". Коммерческие расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.

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

Таблица 15

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2025	Январь – Декабрь 2024
2110	Выручка	813 129	165 884
	В том числе:		
	Доп.вознаграждение заказчика-застройщика КОНДИ ТР-12 г.Уфа Литер 3 (А,Б,В,паркинг)	608 744	
	Услуги заказчика-застройщика КОНДИ ТР-12 г. Уфа Литер 3 (3 дома, паркинг)	194 727	86 941
2320	Проценты к получению	140 608	137 352
	В том числе:		
	Проценты по займу выданному ООО Созидание	140 214	135 992
2330	Проценты к уплате	(74 778)	(50 380)
	В том числе:		
	Проценты по кредитному договору БАНК ДОМ.РФ АО	(72 670)	(47 458)
2340	Прочие доходы	5 778	1 130
	В том числе:		
	Возмещение расходов при расторжении договора	3 909	-
	Излишки/недостачи по итогам инвентаризации	1 035	-
2350	Прочие расходы	(16 190)	(9 105)
	В том числе:		
	Резервы по сомнительным долгам	(2 063)	(3 222)
	Расходы прошл. лет выявленные в отчетном периоде	(2 800)	2
	Возмещение расходов при расторжении договора	(3 860)	-
	Расходы не принимаемые для целей налогообложения	(3 053)	(2 341)

Вознаграждение Управляющей компании составило:

в 2024 году: 18 510 000 рублей;

в 2025 году: 10 720 000 рублей.

Чистые активы Общества.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации за 2025 г.

Обществом получена прибыль 545 764 тыс. руб. Чистые активы на 31.12.2025 г. составили 549 369 тыс. руб.

2.7. Отчет о движении денежных средств

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Сумма НДС отражена свернуто, в зависимости от того какой НДС больше (от поступлений или от оплат) в строке № 4119 или в строке № 4129.

Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены свернуто.

Подотчетные суммы (выдача и возврат) отражены свернуто.

Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены свернуто.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

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

Таблица 16

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2025	Январь – Декабрь 2024
4111	Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	839 750	73 823
	В том числе:		
	Поступления по ДДУ по квартирам	830 103	75 567
4119	Прочие поступления	439	1 380
	В том числе:		
	Получение дохода от %% на остаток средств на р/сч	62	17
	Проценты по депозитам	332	1 352
	Возмещение расходов	45	11
4121	Оплата поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги	(812 107)	(1 055 490)
	В том числе:		
	Наружные стены и фасады, Ограждение балконов	(138 358)	(216 079)
4123	Проценты по долговым обязательствам	-	-
	В том числе:		
4129	Прочие платежи	(157 713)	(194 662)
	В том числе:		
	Сумма НДС	(146 816)	(187 599)
4319	Прочие поступления	-	-
	В том числе:		

2.8. Оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в Положении по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Общество создает оценочные обязательства по предстоящей оплате неиспользованных отпусков, величина которого на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов (раздел 2.1 Пояснений).

3. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию:

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют
- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

Отраслевые риски - существенное значение не имеют.

Финансовые риски - Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

В связи с производственными мероприятиями, а также специфике осуществления деятельности и условиями контрактов, ситуация 2025 года не оказала существенных рисков, связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем.

Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»» 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-12»» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности. По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения

непрерывности деятельности и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности.

На период срока строительства, а также как минимум на период действия гарантийных обязательств в соответствии со ст. 722 ГК РФ и со ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...», в течение 5 лет по окончании строительства Общество не планирует прекращать деятельность.

4. Информация о судебных делах

Незавершенные судебные разбирательства, в которых ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12» выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на отчетную дату 31.12.2025 г.

Таблица 17

№ п/п	Иск (№ и дата)	Истец	Ответчик	Предмет иска/ претензии	Сумма иска/ претензии, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
1	Ленинский р-н суд г. Уфы, дело № 2-2923/2024, 33-4137/2025, 88-11334/2025	Абдрахманова Лилия Имамидиновна, Абдрахманов Раиль Гельметдинович	ООО "СЗ "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	266 881
2	Ленинский р-н суд г. Уфы дело № 2-2534/2025	Ахметова Регина Ришатовна, Ахметов Венер Мунирович	ООО "СЗ "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	О защите прав потребителей, взыскание неустойки за просрочку передачи квартиры	804 321,47
3	Кировский районный суд г. Уфы дело № 2-6276/2025	Исимбаев Ренат Рустамович, Карачурина Алия Саматовна действующая за себя и за несовершеннолетних Газизову С.Б., Газизову Р.Б., Газизова И.Б.	ООО "СЗ "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	307929,5

4	Кировский районный суд г. Уфы дело № 2-6275/2025	Кулукаев Ильгиз Илдарович	ООО "СЗ "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	808237
5	Ленинский р-н суд г. Уфы, дело № 2-2658/2025	Абзалов Амир Венерович	ООО "СЗ "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	1022882,8
6	Кировский районный суд г. Уфы №2-4422/2025	Гилязов Радик Фаритович, Гилязова Эльвира Ханнуровна	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	1171884
7	Кировский районный суд г. Уфы №2-4411/2025	Тодорович Алексей Сергеевич, Тодорович Елена Сергеевна дейст. за себя и за несовершеннолетних детей, Тодорович Ангелина Алексеевна, Тодорович Никита Алексеевич	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	421522,5
8	Кировский районный суд г. Уфы №2-4990/2025	Габдуллин Ильдар Марсович	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	335372
9	Ленинский районный суд г. Уфы №2-1235/2025	Качкаев Никита Денисович	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	1000000
10	Судебный участок №2 Кировского района г. Уфы	Нагаев Никита Васильевич	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	взыскание неустойки	124981
11	Ленинский районный суд г. Уфы №2-1943/2025	Баймухаметова Ниля Тайфуровна	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	341559

12	Демский районный суд г. Уфы №2-1943/2025	Сазонова Зиля Римовна	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	842566,4
13	Ленинский районный суд г. Уфы 2-1235/2025	Качкаев Никита Денисович	ООО "СЗ "Талан-Регион-12"	О защите прав потребителей, взыскание расходов на устранение строительных недостатков	1163300

5. События после отчетной даты

События после отчетной даты - события, произошедшие после 31 декабря отчетного года и до даты подписания отчетности и существенно повлиявшие на финансовое положение организации (Приказ Минфина России от 30.12.2017 N 275н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «События после отчетной даты», ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» утв. Приказом Минфина РФ от 25.11.1998 №56н).

В 2025 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества. Кроме того, руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, данные события не окажут воздействие на деятельность Общества, а именно санкции в банковской сфере, изменение ставки по ипотеке и с последующим (возможным) пересмотром цен на жилье.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Иные факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

6. Информация о связанных сторонах 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.

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

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

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

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

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

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

Таблица 18

Наименование связанной стороны	Характер взаимоотношений	Описание операций (договор)	Сторона договора (для связанной стороны)	2025 (тыс. руб.)		2024 (тыс. руб.)	
				Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2025	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2024
ООО «Созидание»	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТР12/16122022 от 29.12.2021	Заемщик	1274/9	0	1246/1266	1266
		Соглашение о новации заемного обязательства в вексельное обязательство от 10.06.2020	Кредитор	0	378874	0	378874
		Соглашение о новации заемного обязательства в вексельное обязательство от 05.10.2022	Кредитор	0	8852	0	8852
		Соглашение о новации заемного обязательства в вексельное обязательство от 24.02.2022	Кредитор	0	21311	0	21311
		Договор займа №УКР1090/УКР1090/ТР12/10082022 от 29.08.22	Заемщик	6744/243	0	5970/6501	6501
		Договор займа №УКР1090/УКР1090/ТР12/28102022 от 24.11.2022	Заемщик	3531/127	0	3126/3404	3404
		Договор займа №УКР1090/УКР1090/ТР12/29112022 от 29.11.2022	Заемщик	22782/816	0	20181/21965	21965
		Договор займа №УКР1090/УКР1090/СОЗ/18012023 от 30.01.23	Заимодавец	906114/1090335	1 004 995	204092/85577	1189216
ООО «Управляющая компания «ТАЛАН»	В (i), vii Значительное влияние Макаров Константин Михайлович (76%) СОЗИДАНИЕ ООО (24%)	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества 02А0Z10030/31102018 31.10.18	Управляющая организация	12850/10720	2050	18700/18510	4180
		Агентский договор от 09.01.2024	Агент	720/720	0	204/204	0
		Договор № б/н от 24.05.2024	Принципал	31/31	0	-	-
		Договор № б/н от 28.10.2024	Исполнитель	120	0	120	120
ООО «ТИДЕВ»	В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин Михайлович (100%)	Договор № 01/09/2023 от 01.09.2023	Заказчик	4453/4120	0	3933/3996	333
ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН-РЕГИОН-11"	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор субаренды части помещения № б/н от 01.02.2024	Арендаор	180/180	15	150/165	15

ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-30"	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор субаренды помещения от 01.06.2021	Арендодатель	831/831	0	797/797	0
		ДКП от 01.09.2024	Продавец	1015	0	1015	1015
		ДКП от 01.04.25	Продавец	329/329	0	-	-
ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН-УФА"	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор №УКЗ20040/0112 2025 от 01.12.2025	Покупатель	12	12	-	-
		ДКП от 20.10.2025	Продавец	165	165	-	-
ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-71"	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор субаренды нежилого помещения №02АУПЗ7020/2 5022025 от 25.02.2025	Арендатор	101/101		-	-
		Договор № 1-25- Т12 от 08.10.2025	Застройщик	2235/2967	732	-	-
ООО «УК «ЭНТУЗИАСТЫ»	В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин Михайлович (49%)	Договор №02АУПЗ7020/0 1042023 от 01.04.2023	Арендатор	362/317	60	967/1221	15
		Договор № 11 от 31.05.2024	Покупатель	219	1295	399/1475	1076
"Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-24"ООО	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор № 19 от 27.05.2024	Покупатель	126/24	2	37/137	100
		Договор № 202513 от 01.01.2025	Покупатель	11/35	24	-	-
"Специализированный Застройщик "ТАЛАН- РЕГИОН-42"ООО	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Договор № 71 от 18.12.2024	Покупатель	8/8	0	-	-
		Договор № 80 от 10.03.2025	Покупатель	17/17	0	-	-
		ДКП от 05.12.2025	Продавец	1779	1779	-	-
ООО "СПЕЦИАЛИЗИР ОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИОНИ"	В (i) vii Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	ДКП от 26.12.2025	Продавец	6370	6370	-	-
		Договор №КНЗА- 115-13 от 19.12.2025	Застройщик	9286/9110	175	-	-
		Договор №КНЗАБВ-4130- 10 от 18.12.2025	Застройщик	1368/1342	26	-	-
		Договор №КНЗАБВ-4134- 12 от 19.12.2025	Застройщик	1390/1364	26	-	-
		Договор №КНЗАБВ-4135- 11 от 18.12.2025	Застройщик	1449/1422	27	-	-
ТАЛАН- КОММЕРЦИЯ ООО	В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин	Договор №КНЗАБВ-419- 15 от 25.12.2025	Застройщик	1424/1397	27	-	-
		Договор №КНЗБ- 211-13 от 11.09.2025	Застройщик	30088/30088	0	-	-

		Михайлович (100%)	Договор №КНЗВ-3111-14 от 15.09.2025	Застройщик	36182/36182	0	-	-
			Договор №КНЗВ-3211-10 от 10.09.2025	Застройщик	17707/17373	334	-	-
			Договор №КНЗВ-3212-11 от 10.09.2025	Застройщик	37545/36836	708	-	-
			Договор №КНЗВ-3213-12 от 11.09.2025	Застройщик	36758/36065	694	-	-
Общество с ограниченной ответственностью "ТАЛАН-РЕГИОН-35"	с	В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин Михайлович (100%)	Договор №КНЗВ-3313-15 от 16.09.2025	Застройщик	77780/77780	0	-	-
			Договор №КНЗВ-3314-16 от 16.09.2025	Застройщик	80308/80308	0	-	-
			Договор №КНЗВ-3315-17 от 16.09.2025	Застройщик	53503/52494	1009	-	-
			Договор №КНЗВ-3317-18 от 16.09.2025	Застройщик	39539/38793	746	-	-
Общество с ограниченной ответственностью "ТАЛАН-РЕГИОН-59"	с	В (i) vi Лицо оказывающее значительное влияние: Макаров Константин Михайлович (100%)	Договор №КНЗАБВ-4110-53 от 18.09.2025	Застройщик	2806/2806	0	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41116-38 от 17.09.2025	Застройщик	1578/1548	30	-	-
			Договор №КНЗАБВ-4112-23 от 17.09.2025	Застройщик	1414/1387	27	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41129-39 от 17.09.2025	Застройщик	1575/1545	30	-	-
			Договор №КНЗАБВ-4113-24 от 17.09.2025	Застройщик	2721/2721	0	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41130-40 от 17.09.2025	Застройщик	1452/1424	27	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41131-37 от 17.09.2025	Застройщик	2861/2861	0	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41132-42 от 18.09.2025	Застройщик	1511/1482	29	-	-
			Договор №КНЗАБВ-4115-26 от 17.09.2025	Застройщик	2782/1418	1364	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41157-43 от 18.09.2025	Застройщик	1609/1579	30	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41158-44 от 18.09.2025	Застройщик	1507/1478	28	-	-
			Договор №КНЗАБВ-4116-27 от 17.09.2025	Застройщик	1446/1418	27	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41160-45 от 18.09.2025	Застройщик	1507/1478	28	-	-
			Договор №КНЗАБВ-41165-46 от 18.09.2025	Застройщик	1552/1523	29	-	-
			Договор №КНЗАБВ-	Застройщик	1552/1523	29	-	-

41166-47 18.09.2025	от					
Договор №КНЗАБВ- 41167-48 18.09.2025	от	Застройщик	1552/1523	29	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41168-49 18.09.2025	от	Застройщик	1552/1523	29	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41171-50 18.09.2025	от	Застройщик	1552/1523	29	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41172-51 18.09.2025	от	Застройщик	2987/1523	1464	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41173-52 18.09.2025	от	Застройщик	1552/1523	29	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41174-54 18.09.2025	от	Застройщик	2987/2987	0	-	-
Договор №КНЗАБВ-4118- 28 от 17.09.2025		Застройщик	2772/2772	0	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41180-55 18.09.2025	от	Застройщик	1601/1570	30	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41194-4 06.11.2025	от	Застройщик	3157/3157	0	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41195-3 06.11.2025	от	Застройщик	1640/1609	31	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41198-56 18.09.2025	от	Застройщик	1580/1550	30	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41200-57 18.09.2025	от	Застройщик	1710/1678	32	-	-
Договор №КНЗАБВ- 41201-58 18.09.2025	от	Застройщик	1552/1523	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-4123- 29 от 17.09.2025		Застройщик	1513/1484	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-414- 20 от 16.09.2025		Застройщик	1488/1460	28	-	-
Договор №КНЗАБВ-415- 21 от 16.09.2025		Застройщик	1438/1411	27	-	-
Договор №КНЗАБВ-4152- 30 от 17.09.2025		Застройщик	1557/1528	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-4153- 31 от 17.09.2025		Застройщик	1559/1529	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-4154- 32 от 17.09.2025		Застройщик	1557/1528	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-4155- 33 от 17.09.2025		Застройщик	1556/1526	29	-	-
Договор №КНЗАБВ-4158- 34 от 17.09.2025		Застройщик	1503/1475	28	-	-

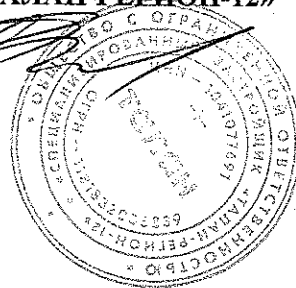
Договор №КНЗАБВ-4160-35 от 17.09.2025	Застройщик	1710/1678	32	-	-
Договор №КНЗАБВ-5119-36- от 17.09.2025	Застройщик	1275/1275	0	-	-
Договор №КНЗАБВ-5137-36 от 17.09.2025	Застройщик	732/719	14	-	-
Договор №КНЗАБВ-5138-59 от 19.09.2025	Застройщик	577/566	11	-	-
Договор №КНЗАБВ-5163-37- от 17.09.2025	Застройщик	631/619	12	-	-
Договор №КНЗАБВ-5164-41 от 17.09.2025	Застройщик	1194/1171	23	-	-
Договор №КНЗБ-212-60 от 23.09.2025	Застройщик	20865/20865	0	-	-
Договор №КНЗВ-3112-19 от 16.09.2025	Застройщик	26938/26938	0	-	-

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

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	за 2025 год	за 2024 год
Вознаграждение основному управленческому персоналу, в т.ч.		
краткосрочные вознаграждения	3 562	5 541
долгосрочные вознаграждения	-	

Директор
ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-12»
Р.А. Файзуллин

Дата 02.03.2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода							
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано первоначальная (пересеченная) стоимость	пересеченная первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	амортизация	обесценение	переклассифицировано первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	1 616	(1 616)	-	1 616	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	2 665	(2 665)	-	(1 049)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	За 2025 г.	1 616	(1 616)	-	1 616	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	2 665	(2 665)	-	(1 049)	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

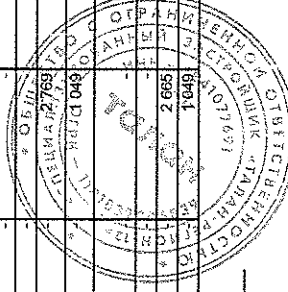
Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За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

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	1 049	-	1 720	-
	За 2024 г.	-	-	1 049	-	1 049	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1 049	-	1 616	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	2 665	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	1 049	-

Директор
(наименование должности)

Файзуллин Руслан Аксанович
(расшифровка подписи)



4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Изменения за период										
	На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	пересеченка		на конец периода	
	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	11 485	(5 479)	5 376	(3 526)	3 342	(3 415)	-	-	-	13 335	(5 552)
в том числе:	18 003	(8 777)	4 180	(10 856)	8 943	(5 645)	-	-	-	11 485	(5 479)
Производственный и хозяйственный инвентарь	803	(615)	158	(588)	588	(123)	-	-	-	373	(150)
Соружения	588	(445)	215	-	-	(170)	-	-	-	803	(615)
Другие виды основных средств	1 455	(555)	5 060	-	-	(312)	-	-	-	6 515	(864)
Другие виды основных средств	5 889	(3 274)	-	(4 594)	4 594	(1 873)	-	-	-	1 455	(553)
Другие виды основных средств	9 048	(4 282)	129	(2 938)	2 754	(2 922)	-	-	-	6 239	4 450
Другие виды основных средств	11 526	(5 058)	3 788	(6 264)	4 349	(3 574)	-	-	-	9 048	(4 282)
Другие виды основных средств	179	(29)	29	-	-	(58)	-	-	-	208	(87)
Инвестиционная недвижимость	-	-	179	-	-	(29)	-	-	-	179	(29)
всего	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Изменения за период										
	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	пересеченка		на конец периода	
	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами	3 319	(128)	3 479	(4 594)	-	(1 531)	-	-	-	3 319	(1 659)
в том числе:	4 434	(3 005)	-	-	4 594	(1 717)	-	-	-	3 319	(1 28)
Аренда помещения площадью 241,1 кв.м. РБ, г.Уфа, ул.Кирова, д.5	3 319	(128)	-	-	-	(1 531)	-	-	-	3 319	(1 659)
всего	4 434	(3 005)	3 479	(4 594)	4 594	(1 717)	-	-	-	3 319	(1 28)

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	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые	амортизируемые	неамортизируемые
Амортизируемые основные средства - всего	5 995	-	2 814	-	7 797	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
Соружения	5 651	-	902	-	1 187	-
Офисное оборудование	121	-	150	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	223	-	188	-	143	-
Другие виды основных средств	-	-	1 574	-	6 467	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

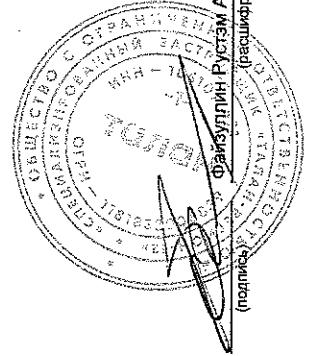
4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Изменения за период					
	На начало года		затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
	фактические затраты	накопленные обесценение				
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	-	-	316	-	-	(316)
в том числе:	-	-	4 674	-	494	(4 180)
Ноутбук Huawei MateBook D	-	-	-	-	-	-

	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости
16 RolleG-W7611						
Конференц-камера Logitech ConferenceCam			89			89
Кухонный гарнитур					95	
Ноутбук Huawei MateBook D			215			(215)
16 RolleG-W7611			105			105
Конференц-камера Logitech ConferenceCam			118			118
МБУ Кузвеса М41250n1102P23NLO			266			87
Временные дороги КН ЛЗ (17 шт. лпгт. ООО СК Ани КС-2 №33-10 от 31.05.24)			467			(467)
Арендная помещения площадью 241,1 кв. м, РБ, г.Уфа, ул.Кирова, д.5			3 319			(3 319)
Измеритель влажности бетона ОНИКС-2.5 версия 2			158			(158)
Телевизор Xiaomi Mi TV A60 2025 4к Ultra HD, черный, SMART TV, Android TV			29			(29)
Флапплок уличный			129			(129)
Капитальные вложения на создание основных средств - всего			5 060			(5 060)
в том числе:						
Скульптура "Кочди" (школадка)			5 060			(5 060)
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего						

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

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



Директор (наименование должности) Ф.А.Ахметов (подпись) (расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

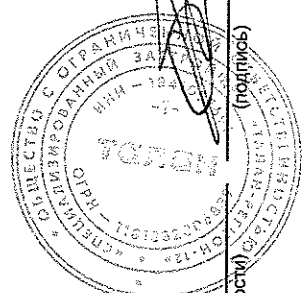
5. Финансовые вложения

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/реверса под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 014 623	-	765 900	(1 090 335)	-	-	-	-	-	690 188	-
	За 2024 г.	-	-	1 100 200	(85 577)	-	-	-	-	-	1 014 623	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	1 014 623	-	765 900	(1 090 335)	-	-	-	-	-	690 188	-
	За 2024 г.	-	-	1 100 200	(85 577)	-	-	-	-	-	1 014 623	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	17	-	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 032 100	-	1 000	(1 033 083)	-	-	-	-	-	17	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	17	-	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 032 100	-	1 000	(1 033 083)	-	-	-	-	-	17	-
Итого	За 2025 г.	1 014 640	-	765 900	(1 090 352)	-	-	-	-	-	690 188	-
	За 2024 г.	1 032 100	-	1 101 200	(1 118 660)	-	-	-	-	-	1 014 640	-

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)
Файзуллин Рустэм Аксанович
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	запасы	сплано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	1 930 232	-	2 108 026	(1 764 318)	-	-	X	-	2 273 940	-
	3а 2024 г.	992 244	-	1 147 669	(209 681)	-	-	X	-	1 930 232	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	3а 2025 г.	61	-	1 736	(645)	-	-	-	-	1 154	-
	3а 2024 г.	-	-	4 532	(4 471)	-	-	-	-	61	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	38 843	-	618 379	(20 465)	-	-	-	-	636 757	-
	3а 2024 г.	56 176	-	18 536	(35 868)	-	-	-	-	38 843	-
Товары для перепродажи	3а 2025 г.	-	-	1 536	(1 536)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	3а 2025 г.	-	-	20 466	(20 466)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	35 868	(35 868)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	3а 2025 г.	5 330	-	62 661	(67 303)	-	-	-	-	688	-
	3а 2024 г.	19 083	-	66 346	(80 099)	-	-	-	-	5 330	-
Прочие запасы и затраты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по строительству, в том числе по объектам:	3а 2025 г.	1 623 125	-	2 535	(2 535)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	807 231	-	1 210 514	(1 440 814)	-	-	-	-	1 392 825	-
КОНДИ_ТР-12_Литер2_Зем.участок, г. Уфа (А.Б. паркинг)	3а 2025 г.	-	-	863 201	(47 307)	-	-	-	-	1 623 125	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
КОНДИ_ТР-12_Литер3_Зем.участок, г. Уфа (3 дома)	3а 2025 г.	6 348	-	-	(6 348)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 592 257	-	1 189 270	(1 435 217)	-	-	-	-	1 346 309	-
Прочие объекты строительства	3а 2025 г.	761 441	-	832 730	(1 914)	-	-	-	-	1 592 257	-
	3а 2024 г.	30 868	-	21 244	(5 597)	-	-	-	-	46 515	-
НДС по затратам на строительство	3а 2025 г.	39 441	-	30 472	(39 045)	-	-	-	-	30 868	-
	3а 2024 г.	262 873	-	192 732	(213 089)	-	-	-	-	242 516	-
	3а 2024 г.	109 754	-	156 652	(3 533)	-	-	-	-	262 873	-

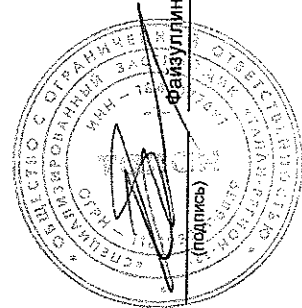
6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

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

Директор
(наименование должности)

Файзуллин Рустам Аксанович
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.



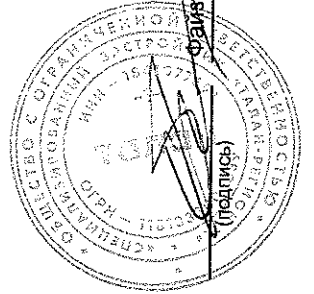
7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (слисванной) в одном отчетном периоде)										На конец периода	
		поступило					слисвано						
		резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 771 155 1 136 295	- -	140 214 -	- (201)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	314 807 2 771 155	- -
в том числе:													
расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 771 155 1 136 295	- -	- -	- (201)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
авансы выданные	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
проценты по выданным займам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	140 214 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	458 714 165 662	(3 407) (185)	- -	(313 830) (201 193)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	314 807 600 248	- (5 410)
в том числе:													
расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 029 857	- -	- -	(4 164 782) (197 982)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	550 813 1 029	- -
авансы выданные	3а 2025 г. 3а 2024 г.	277 551 121 741	- -	- -	(962 613) (1 042)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	9 306 277 551	- -
прочая	3а 2025 г. 3а 2024 г.	5 534 4 441	(3 407) (185)	- -	(75 979) (1 991)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	40 129 5 534	(5 410) (3 407)
проценты по займам/депозитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	174 600 38 623	- -	15 -	(22) (178)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 229 869 1 301 957	(3 407) (185)	140 214 -	(313 830) (201 394)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	174 600 915 055	X X

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)
Фадзуллин Рустэм Аканович
(расшифровка подписи)

2 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)			описано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 165 347 906 089	833 939 1 209 186	73 866 50 072	(3 070 435)	-	(2 687)	30 2 165 347	
в том числе:									
кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 129 524 875 567	833 909 1 206 499	72 670 47 458	(3 036 103)	-	-	-	
займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	33 136 30 522	- -	1 196 2 614	(34 332)	-	-	2 129 524	
прочая	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 183 -	- -	- -	-	-	(1 183)	33 136	
Обязательства с отсрочкой платежа	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 504 -	30 1 504	- -	-	-	(1 504)	1 183 30	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	561 674 554 209	1 616 046 1 227 503	- -	(1 505 723) (1 220 038)	-	2 855	1 504 674 852 561 674	
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	11 657 12 318	1 275 111 1 084 441	- -	(1 260 640) (1 085 102)	-	1 504	27 632 11 657	
авансы полученные	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 914 27 913	152 489 400	- -	(640) (24 399)	-	4	155 767 3 914	
кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	
займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	
прочая	3а 2025 г. 3а 2024 г.	36 730 37 142	93 344 23 184	- -	(49 006) (23 596)	-	1 347	82 415 36 730	
Начисления по договорам долевого участия услуги застройщиков	3а 2025 г. 3а 2024 г.	100 335 67 798	95 102 119 478	- -	(195 437) (86 941)	-	-	- 100 335	
Расчеты с поставщиками и заказчиками (бекселя выданные)	3а 2025 г. 3а 2024 г.	409 038 409 038	- -	- -	-	-	-	409 038 409 038	
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 727 021 1 460 298	2 449 985 2 436 689	73 866 50 072	(4 576 158) (1 220 038)	-	X X	674 882 2 727 021	

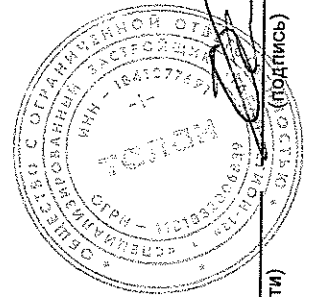
8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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.	2 562	3 139	(4 681)	-	1 020
	За 2024 г.	1 796	3 683	(2 917)	-	2 562
в том числе: Резерв на оплату отпуска	За 2025 г.	2 058	2 641	(3 838)	-	861
	За 2024 г.	1 475	2 989	(2 406)	-	2 058
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпус	За 2025 г.	504	498	(843)	-	159
	За 2024 г.	321	694	(511)	-	504



Директор
(наименование должности)
Файзуллин Рустэм Аксанович
(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

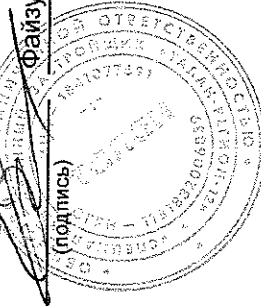
9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	289 020	2 508 803	1 097 608
в том числе:			
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	236 209	2 475 912	1 063 129
Обеспечения по гарантийному депозиту	52 811	32 891	34 479
Выданные - всего	1 982 183	14 613 013	14 613 013
в том числе:			
Договор поручительства №№ 642/127-21 от 02.08.2021 срок 02.08.21-31.03.2028 (Талан-Регион-31)	1 982 183	1 982 183	1 982 183
Договор № 886/230-22 от 20.09.2022 (20.09.2022 - 31.03.2026) (залог земельного участка в ДОМ.РФ согл. КД № 90-230/КЛ-22 от 19.09.2022 г.)	-	26 646	26 646
Договор поручительства № 1641/403-23 от 22.12.2023 срок 15.12.23-30.09.2032 (Талан-Пермь)	-	12 604 184	12 604 184

Директор

(наименование должности)

2 марта 2026 г.



Файзуллин Рустэм Аксанович


(расшифровка подписи)

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	713	4 171
Затраты на оплату труда	27 279	34 220
Отчисления на социальные нужды	5 451	6 343
Амортизация	1 962	2 199
Прочие затраты	77 438	91 477
Итого по элементам	112 843	138 410
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(252 275)	(326 443)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(139 432)	(188 033)

Директор

(наименование должности)

 Руслан Рустэм Аксанович

(расшифровка подписи)

2 марта 2026 г.

