

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТАЛЬВЕН»**

Консолидированная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии со стандартами МСФО,
за год, завершившийся 31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2025 года:

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	11
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРУППЕ И ЕЁ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ	12
4. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	21
5. ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА	23
6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	26
7. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	28
8. ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ	28
9. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	29
10. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	29
11. ЗАПАСЫ	31
12. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	31
13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	32
14. КАПИТАЛ	32
15. КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И АРЕНДНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	32
16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ	35
17. ВЫРУЧКА	35
18. СЕБЕСТОИМОСТЬ	36
19. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	36
20. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	36
21. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	37
22. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	37
23. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	37
24. РАСЧЕТЫ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	38
25. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ	40
26. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	42
27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	43



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной
ответственностью "ТАЛЬВЕН"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью "ТАЛЬВЕН" (ОГРН 1197746009295) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2025 год в соответствии со стандартами МСФО .

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.



Признание выручки – раздел 17 Примечаний консолидированной финансовой отчетности.

Группа получает большую часть выручки по договорам долевого участия, которая признается в течение времени на основе оценки стадии завершенности строительства в рамках обязательства к исполнению с применением метода ресурсов. Метод ресурсов предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку стадии завершенности строительства на отчетную дату, которая определяется как процент фактически понесенных расходов в общей сумме расходов в рамках обязательства к исполнению, и подвержен неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла Группы. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость конкретных объектов недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.

Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, включая значительный компонент финансирования, экономию на процентных расходах, себестоимость реализации.

Выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации.

Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.

В отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами и сверили фактически понесенные затраты с данными бюджетов.

Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по договору по выбранным проектам Группы.

На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.

Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью "ТАЛЬВЕН" и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2024 года и за 2024 год, был проведен другим аудитором, чье аудиторское заключение от 16.05.2025 содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает Годовой отчет Общества и отчет эмитента, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.



Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.



В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Сошина Юлия Михайловна
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности №140623 от 14.06.2023 года
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 20706013214)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «КСК АУДИТ»,
ОГРН 1057747830337,
115054, г. Москва, Наб. Космодамианская, д.52 стр. 1,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11906111136

«29» апреля 2026 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**
в тысячах рублей

	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	977 775	1 139 321
Активы в форме права пользования		23 096	-
Нематериальные активы	7	15 792	19 215
Займы выданные	9	386 273	1 591 967
Отложенные налоговые активы	10	5 667 388	3 916 576
Итого внеоборотные активы		7 070 324	6 667 079
Оборотные активы			
Запасы	11	34 982 949	15 779 991
Займы выданные	9	2 677 592	760 587
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	6 028 376	5 544 937
Авансы выданные	12	4 543 968	5 758 098
Активы по договорам с покупателями	17	23 563 086	21 981 288
Денежные средства и их эквиваленты	13	70 020	227 455
Итого оборотные активы		71 865 991	50 052 356
ИТОГО АКТИВЫ		78 936 315	56 719 435
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	1 000	1 000
Добавочный капитал	14	127 192	127 192
Собственные доли	14	(94 425)	(94 425)
Нераспределенная прибыль		4 396 005	2 921 607
Итого капитал, относящийся к участникам материнской компании		4 429 772	2 955 374
Неконтролирующая доля участия	5	460 888	180 972
ИТОГО КАПИТАЛ		4 890 660	3 136 346
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	15	26 250 365	20 916 379
Долгосрочные обязательства по аренде		10 888	-
Отложенные налоговые обязательства	10	6 174 174	4 870 557
Итого долгосрочные обязательства		32 435 427	25 786 936
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	15	35 500 283	24 407 965
Кредиторская задолженность и начисления	16	3 840 830	2 157 116
Обязательства по договорам с покупателями	17	2 080 248	1 150 017
Краткосрочные обязательства по аренде	15	5 840	-
Текущие обязательства по налогу на прибыль		16 053	2 118
Кредиторская задолженность по прочим налогам	16	166 974	78 937
Итого краткосрочные обязательства		41 610 228	27 796 153
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		74 045 655	53 583 089
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		78 936 315	56 719 435

Консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена «28» апреля 2026 года и подписана от имени руководства Группы:



/ Осокин А.Б.

Генеральный директор ООО «ТАЛЬВЕН»

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-43, которые являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**
в тысячах рублей

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка	17	18 157 049	16 671 669
Себестоимость	18	(12 557 777)	(10 844 984)
Валовая прибыль		5 599 272	5 826 685
Коммерческие расходы	19	(809 283)	(1 200 410)
Административные расходы	20	(1 885 498)	(1 342 545)
Прочие доходы и расходы, нетто	21	754 034	362 537
Операционная прибыль		3 658 525	3 646 267
Финансовые доходы	22	574 007	599 435
Финансовые расходы	22	(1 458 256)	(842 147)
Прибыль до налогообложения		2 774 276	3 403 555
Налог на прибыль	23	(742 109)	(951 524)
Прибыль за отчетный период		2 032 167	2 452 031
Совокупный доход за период		2 032 167	2 452 031
Совокупный доход, причитающийся:			
Участникам материнской компании		1 745 867	2 326 898
Держателям неконтролирующих долей	5	286 300	125 133
Итого совокупный доход за период		2 032 167	2 452 031

Консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена «28» апреля 2026 года и подписана от имени руководства Группы:

_____/ Осокин А.Б.
Генеральный директор ООО «ТАЛЬВЕН»



**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**
в тысячах рублей

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения:		2 774 276	3 403 555
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	6,7	63 540	69 120
Финансовые расходы, свернуто	22	884 249	242 712
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	9,12	5 060	20 298
Результат от выбытия основных средств	21	(4 494)	(90)
Списание дебиторской задолженности	20	171 484	2 943
Списание кредиторской задолженности	21	(264)	(423)
Прибыль от продажи доли в ассоциированной компании	8	-	(139 000)
Операционный результат до изменений оборотного капитала		3 893 851	3 599 115
Изменение дебиторской задолженности	12,17	(1 580 087)	(18 131 642)
Изменение авансов выданных	12	1 214 130	(720 323)
Изменение запасов и готовой продукции	11	(14 346 309)	1 919 903
Изменение кредиторской задолженности и авансов полученных	16	(12 313 906)	(7 376)
Операционный денежный поток до налога на прибыль		(23 132 321)	(13 340 323)
Налог на прибыль уплаченный	23	(19 714)	(20 338)
Итого использование денежных средств в операционной деятельности		(23 152 035)	(13 360 661)
Денежные потоки по инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств	6	(215 492)	(131 103)
Поступления от продажи основных средств		19 075	-
Приобретение нематериальных активов	7	(4 389)	(9 144)
Выдача займов	9	(2 304 900)	(2 817 925)
Поступления от погашения выданных займов, включая проценты	9	1 505 902	928 750
Продажа доли в ассоциированной компании		-	139 000
Приобретение долей в дочерних компаниях	5	-	(1 545 479)
Итого использование денежных средств в инвестиционной деятельности		(999 804)	(3 435 901)
Денежные потоки по финансовой деятельности			
Получение заемных средств	15	27 829 027	19 411 635
Погашение долговых обязательств	15	(2 075 975)	(1 997 562)
Погашение процентов по долговым обязательствам	15	(1 479 183)	(599 179)
Погашение обязательств по аренде	15	(1 612)	-
Выплата дивидендов		(277 853)	-
Итого поступление денежных средств от финансовой деятельности		23 994 404	16 814 894
Изменение курсов валют	22	-	(2 627)
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		(157 435)	15 705
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	227 455	211 750
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	70 020	227 455

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-43, которые являются ее неотъемлемой частью.

ООО «ТАЛЫВЕН»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА в тысячах рублей

Доля участников материнской компании

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2024 года	1 000	127 192	(94 425)	578 385	612 152	72 163	684 315
Совокупный доход							
Прибыль за отчетный период	-	-	-	2 326 898	2 326 898	125 133	2 452 031
Совокупный доход за период	-	-	-	2 326 898	2 326 898	125 133	2 452 031
Операции с акционерами							
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	(8 085)	(8 085)	8 085	-
Изменение долей участия	-	-	-	24 409	24 409	(24 409)	-
Итого операции с акционерами	-	-	-	16 324	16 324	(16 324)	-
31 декабря 2024 года	1 000	127 192	(94 425)	2 921 607	2 955 374	180 972	3 136 346
1 января 2025 года	1 000	127 192	(94 425)	2 921 607	2 955 374	180 972	3 136 346
Совокупный доход							
Прибыль за отчетный период	-	-	-	1 745 867	1 745 867	286 300	2 032 167
Совокупный доход за период	-	-	-	1 745 867	1 745 867	286 300	2 032 167
Операции с акционерами							
Выплата дивидендов	-	-	-	(277 853)	(277 853)	-	(277 853)
Изменение долей участия	-	-	-	6 384	6 384	(6 384)	-
Итого операции с акционерами	-	-	-	(271 469)	(271 469)	(6 384)	(277 853)
31 декабря 2025 года	1 000	127 192	(94 425)	4 396 005	4 429 772	460 888	4 890 660

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-43, которые являются ее неотъемлемой частью.

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
завершившийся 31 декабря 2025 года**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРУППЕ И ЕЁ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая финансовая отчетность представляет собой консолидированную финансовую отчетность ООО «ТАЛЬВЕН» («Компания») и его дочерних обществ (далее совместно - «Группа»), зарегистрированных в качестве юридических лиц соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была создана 15 января 2019 года в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью и зарегистрирована по адресу: 119121, город Москва, пер 1-й Тружеников, д. 14 стр. 1.

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2024 года участниками Компании являются физические и юридические лица. Конечным бенефициаром Группы является Крючков Дмитрий Анатольевич. Информация о владельцах долей в уставном капитале Компании раскрыта в примечании 14.

Основными видами деятельности Группы являются деятельность заказчика-застройщика, покупка, подготовка к продаже и продажа недвижимого имущества.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии стандартам МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами МСФО.

Основные положения учетной политики представлены в примечании 3.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой компаний Группы, включенной в консолидированную финансовую отчетность, является валюта первичной экономической среды, в которой компании осуществляют свою деятельность, - российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. В Группе отсутствуют компании функциональная валюта которых отличается от валюты представления настоящей финансовой отчетности.

Допущение о непрерывности деятельности

Финансовая отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать нормальную хозяйственную деятельность в обозримом будущем, что предполагает возмещение стоимости активов и погашение обязательств в установленном порядке.

Учет по исторической стоимости

Финансовая отчетность составлена на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением отдельных классов финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ

В настоящем примечании представлены существенные положения учетной политики, относящиеся к консолидированной финансовой отчетности в целом, а также бухгалтерские суждения, которые существенно влияют на показатели финансовой отчетности Группы.

Дочерние общества

Дочерними обществами являются компании, напрямую или косвенно контролируемые Группой. Наличие контроля определяется наличием у Группы возможности определять финансовую и операционную политику общества с целью извлечения выгод от его деятельности, а также риска изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или наличием права на получение таких доходов). Финансовые показатели дочерних компаний включаются в состав консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты получения Группой контроля над дочерней компанией и до даты утраты такого контроля.

Неконтролирующие доли участия

Доля неконтролирующих участников представляет собой долю участия в дочерних компаниях, не принадлежащую Группе. Доля неконтролирующих участников на отчетную дату представляет собой их долю в чистых активах дочерних компаний на дату приобретения, а также долю неконтролирующих участников в

изменениях капитала, произошедших с момента объединения компаний. Доли неконтролирующих участников представлены в составе капитала. Изменения доли Группы в дочерних обществах в результате сделок с неконтролирующими участниками, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом и отражаются в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Предприятия являются ассоциированными, если Группа оказывает значительное влияние на их финансовую и операционную политику. Значительное влияние предполагается в случае, когда Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий.

Для учета доли в ассоциированных предприятиях используется метод долевого участия, первоначальное признание доли отражается по себестоимости, которая включает затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. С момента возникновения значительного влияния и до даты его прекращения, доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствии с учетной политикой Группы.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат исключению доходы и расходы по операциям и остатки расчетов между компаниями Группы, а также суммы нерализованной прибыли, возникающие в связи с операциями между ними.

Основные средства

Основные средства признаются по первоначальной стоимости, которая включает цену приобретения, затраты, непосредственно относящиеся к доставке и приведению объекта в состояние, необходимое для эксплуатации, оценочную величину затрат на демонтаж объекта, в случае если Группа имеет такую обязанность.

После первоначального признания Группа применяет модель учета по первоначальной стоимости в отношении всех групп основных средств. Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств в течение предполагаемых сроков полезного использования. Амортизация начисляется с даты, когда объект готов к эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Земельные участки не амортизируются.

Сумма амортизационных отчислений за каждый период признается в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда она включается в состав балансовой стоимости другого актива.

Применяемые сроки полезного использования основных средств для расчета амортизации:

Здания и помещения	10-100 лет
Сооружения и передаточные устройства	5-27 лет
Транспортные средства, Машины и оборудование	3-5 лет
Прочие основные средства	3-7 лет

Остаточная стоимость активов и их срок полезной службы пересматриваются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату.

Прибыль или убыток, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между доходом от продажи и балансовой стоимостью актива, и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе свернуто.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретаемые отдельно, такие как права на использование программного обеспечения, при первоначальном признании отражаются по стоимости приобретения. Стоимость проектных презентаций и сайтов включает затраты на услуги подрядчиков, связанные с созданием данных нематериальных активов.

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования:

Права на использование программного обеспечения	1-2 года
Товарные знаки	1-3 года
Сайт	2-5 лет
Проектная презентация	1-5 лет

Запасы

Запасы включают объекты капитального строительства для продажи, находящиеся на различных стадиях реализации проектов, в рамках которых Группа выступает застройщиком, готовые объекты недвижимости для продажи, по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а также прочие товары для перепродажи и материалы.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - себестоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на ожидаемые затраты по завершению строительства и реализации.

Стоимость объектов капитального строительства, находящихся на различных стадиях реализации проектов, определяется на основании понесенных затрат. Данные затраты включают расходы, непосредственно относящиеся к работам по строительству объектов, общие затраты по проекту, такие как расходы по подготовке разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также капитализированные затраты по заимствованиям. Затраты по проекту распределяются на объекты недвижимости пропорционально квадратным метрам к реализации.

Операционный цикл реализации строительного проекта как правило превышает двенадцать месяцев, потому стоимость объектов капитального строительства включается в состав оборотных активов отчета о финансовом положении, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Группа включает в состав запасов затраты, понесенные с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство.

Выручка по договорам с покупателями

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы, либо те и другие.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия в общем порядке считаются нерасторжимыми. В связи с этим выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена договоров долевого участия определяется с учетом будущей экономии на процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Обязательства по банковским кредитам на строительство, проценты по которым начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости. Эффект от будущей экономии на процентных расходах первоначально признается в качестве обязательства по договорам с покупателями. Эффект от экономии на счетах эскроу признается в составе выручки на основе степени выполнения обязанности по договорам.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка по договорам купли-продажи на приобретение готовых объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию, признается по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

Группа признает финансовый актив или финансовое обязательство, когда компания Группы становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента.

При первоначальном признании финансовые активы и обязательства оцениваются по справедливой стоимости. В случае если финансовый актив или обязательство не классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, то при первоначальном признании их справедливая стоимость увеличивается или уменьшается на сумму затрат по сделке, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства. Торговая дебиторская задолженность, которая не имеет значительного компонента финансирования, при первоначальном признании оценивается по цене сделки. При первоначальном признании финансовых активов и обязательств Группа присваивает им соответствующую категорию.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, не признаются в составе денежных средств Группы до момента исполнения обязательств для раскрытия счетов эскроу. Банковское финансирование, полученное Группой по льготной ставке, зависящей от наполнения счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

Финансовые активы - классификация

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами.

Финансовые активы - последующая оценка

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыли или убытки, возникающие при прекращении признания, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка и отражаются в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового актива и распределения процентных доходов в течение соответствующего отчетного периода. Эффективная процентная ставка представляет собой ставку, обеспечивающую дисконтирование ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока действия финансового актива или более короткого срока, если это применимо.

Ставка дисконтирования отражает минимально допустимую отдачу на вложенный капитал, при которой инвестор не предпочтет участие в альтернативном проекте по вложению тех же средств с сопоставимой степенью риска.

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.

- Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

- Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Обесценение финансовых активов

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам на каждую отчетную дату.

Группа всегда признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни для торговой дебиторской задолженности. Ожидаемые кредитные убытки по этим финансовым активам оцениваются исходя из обоснованной и подтверждаемой информации о прошлых событиях, текущих и прогнозируемых будущих экономических условиях, а также исходя из временной стоимости денег, где применимо.

Для всех других финансовых инструментов Группа признает ожидаемые кредитные убытки при наличии значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания. В случае, если кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, Группа оценивает резерв по убыткам по данному финансовому инструменту в размере, равном 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни инструмента представляют собой ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении срока действия финансового инструмента. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки представляют собой часть ожидаемых кредитных убытков, которые возникнут вследствие дефолтов по финансовому инструменту в течение 12 месяцев после отчетной даты.

При оценке изменения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания Группа сравнивает риск дефолта по финансовому инструменту на отчетную дату с риском дефолта по финансовому инструменту на дату первоначального признания. При проведении такой оценки Группа анализирует изменение риска наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента, учитывая обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий, которая указывает на значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания соответствующего инструмента (в том числе использует прогнозную информацию).

Группа определяет, что в отношении финансового инструмента возник дефолт в случае, если существует малая вероятность, что контрагент исполнит свои обязательства перед Группой в полном объеме без необходимости принятия Группой дополнительных мер, таких как реализация обеспечения (если таковое имеется).

Группа оценивает вероятность дефолта для торговой дебиторской задолженности на основе наблюдаемых рейтингов, присвоенных должнику рейтинговыми агентствами, и исторических данных об уровнях дефолта по соответствующим рейтинговым категориям на каждую отчетную дату. В случае отсутствия наблюдаемого рейтинга и при отсутствии признаков, указывающих на высокую вероятность дефолта, Группа исходит из допущения об умеренном кредитном риске с вероятностью дефолта в диапазоне 1,5-2%.

Группа оценивает вероятность дефолта как высокую при наличии таких факторов как нарушение должником сроков оплаты задолженности, наличие финансовых затруднений должника, наступление экономических условий, указывающих на высокую вероятность банкротства должника.

В целях анализа риска наступления дефолта Группа учитывает имеющуюся информацию о прошлом опыте возникновения убытков по финансовым инструментам, наблюдаемую информацию, которая отражает текущие условия, ожидания в отношении собираемости будущих денежных потоков по финансовым инструментам.

Группа предполагает, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск, если:

- риск дефолта по финансовому инструменту является низким;
- должник в ближайшей перспективе обладает стабильной способностью выполнить предусмотренные договором денежные обязанности; и
- неблагоприятные изменения экономических и коммерческих условий в более отдаленной перспективе могут, но не обязательно снизят способность должника выполнить предусмотренные договором денежные обязательства.

На регулярной основе Группа анализирует эффективность критериев, использованных для оценки того, имело ли место существенное увеличение кредитного риска, и при необходимости пересматривает их в целях своевременного выявления значительного увеличения кредитного риска до того, как сумма станет просроченной.

Если в последующем периоде размер убытка от обесценения уменьшается, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается путем корректировки в консолидированном отчете о совокупном доходе. При этом балансовая стоимость финансовых вложений на дату восстановления обесценения не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы обесценение не признавалось. В случае если торговая и прочая дебиторская задолженность является безнадежной, она списывается за счет соответствующего резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм отражаются по кредиту счета резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Списание финансовых активов

Группа списывает финансовый актив только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой организации. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом, и продолжает контролировать переданный актив, то она отражает свою долю в данном активе и связанном с ним обязательстве в размере возможной оплаты соответствующих сумм.

Если Группа сохраняет все основные риски и выгоды от владения переданным финансовым активом, она продолжает учитывать данный финансовый актив.

Финансовые обязательства и долевыe инструменты, выпущенные Группой

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как

предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании, оставшихся после вычета всех ее обязательств. Выпущенные Группой долевые инструменты отражаются в размере поступлений по ним за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Торговая и прочая кредиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Торговая и прочая кредиторская задолженность отражается в составе текущих обязательств, за исключением случаев, когда погашение ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Кредиторская задолженность отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

Затраты по кредитам и займам

Процентные затраты по кредитам и займам, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Процентные затраты по кредитам и займам, относящиеся к приобретению, строительству или производству квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до завершения всех работ, необходимых для подготовки активов к использованию или к продаже.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно объектов капитального строительства до тех пор, пока фактические затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации. Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство объекта.

Учет договоров аренды

В момент заключения договора Группа оценивает является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

В рамках учета договоров, по которым компания Группы выступает в качестве арендатора, на дату начала аренды Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде. Дата начала аренды – дата, на которую актив становится доступен к использованию арендатором.

Актив в форме права пользования

Актив в форме права пользования оценивается по первоначальной стоимости, включающей в себя:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- любые первоначальные прямые затраты, понесенные компанией Группы;
- оценку затрат, которые будут понесены компанией Группы при демонтаже, перемещении актива, восстановлении участка, на котором располагается актив, или восстановлении актива, которое потребуется в соответствии с условиями аренды.

Группа не признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок действия которых не превышает 12 месяцев, и для арендуемых активов с низкой стоимостью.

Группа приняла решение не признавать актив в форме права пользования и обязательство по аренде по договорам аренды земельных участков, арендные платежи по которым зависят от кадастровой стоимости земельных участков, ввиду отсутствия связи с рыночными индексами или ставками.

Актив в форме права пользования после признания учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, а также с учетом изменения балансовой стоимости обязательства по аренде для отражения переоценки или модификации договоров аренды.

Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом с даты начала аренды до наиболее ранней из следующих дат: окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или срока аренды. Если договор аренды предусматривает переход права собственности на актив к компании Группы, актив амортизируется в течение срока полезного использования.

Обязательства по аренде

Обязательства, возникающие в результате аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре. Если такая ставка не может быть определена из условий договора, применяется ставка, по которой Группа могла бы привлечь заемные средства на дату начала арендных отношений.

Обязательства по аренде включают стоимость следующих платежей:

- фиксированных платежей, включая по существу фиксированные платежи;
- переменных платежей, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемых с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- сумм, ожидаемых к уплате Группой по гарантиям ликвидационной стоимости;
- цены исполнения опциона на покупку, по которому Группа имеет достаточную уверенность в исполнении;
- штрафов за досрочное прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные платежи, не зависящие от того или иного индекса или ставки, не включаются в оценку обязательства по аренде и учитываются в составе расходов отчетного периода.

Определение срока аренды

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению в период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрено право на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что оно будет исполнено. Определенный Группой срок аренды может отличаться от срока действия договора аренды.

Операции в иностранной валюте

Монетарные активы и обязательства компаний Группы, выраженные на отчетную дату в иностранной валюте, пересчитаны в рубли по курсу на эту дату. Операции в иностранной валюте учитываются по курсу на дату совершения операции. Прибыли и убытки, возникшие в результате осуществления расчетов по данным операциям и при пересчете монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцениваемые по первоначальной стоимости, пересчитаны в рубли по курсу ЦБ РФ на дату совершения сделки. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по курсу, действующему на дату определения их справедливой стоимости.

Для пересчета активов, обязательств и операций в иностранной валюте применяется официальный курс обмена валюты к российскому рублю, устанавливаемый Центральным банком Российской Федерации.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с законодательством, действующим на дату составления отчетности. Расходы по налогу на прибыль, представленные текущим налогом и отложенным налогом на прибыль, относятся непосредственно на прибыли и убытки в отчете о совокупном доходе, за исключением случаев признания в составе капитала или прочего совокупного дохода по операциям, которые относятся непосредственно на капитал или прочий совокупный доход в том же или иных отчетных периодах.

Текущий налог – сумма налога, подлежащего к уплате в бюджет или зачету с бюджетом, исчисленного с налогооблагаемой прибыли (или налогового убытка) за текущий период, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих в отчетном периоде, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

Отложенные налоги рассчитываются балансовым методом и признаются в отношении временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, и налоговых убытков прошлых лет.

Величина отложенного налога определяется с учетом налоговых ставок, установленных в соответствии с законодательством на отчетную дату, применение которых ожидается в периоде, когда временные разницы будут полностью погашены или перенесенный на будущее налоговый убыток будет использован.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Зачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств проводится только в рамках каждой компании Группы по видам временных разниц. Зачет отложенных налоговых активов и обязательств, относящихся к различным видам временных разниц, не проводится.

Отложенные налоговые активы, относящиеся к вычитаемым временным разницам и налоговым убыткам прошлых лет, отражаются только в тех случаях, когда представляется высоко вероятным, что в будущем будет иметь место налогооблагаемая прибыль или временные разницы, на которые они могут быть отнесены.

Вознаграждения работникам

Начисленные вознаграждения сотрудникам за осуществленную трудовую деятельность, а также обязательные страховые взносы в отношении вознаграждений, признаются в качестве расходов отчетного периода по мере оказания услуг работниками, за исключением случаев такие затраты включаются в стоимость актива.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в связи с предоставлением работникам ежегодного отпуска, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Оценочные обязательства

Резервы отражаются, когда Группа имеет прямое юридическое или иное обязательство в результате прошлых событий, существует высокая вероятность того, что для погашения этого обязательства потребуются определенные затраты в будущем, и когда существует возможность достоверно оценить сумму данного обязательства.

Резервы используются на покрытие тех затрат, в отношении которых этот резерв был создан. Если более не представляется вероятным, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, резерв подлежит восстановлению.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Использование суждений и расчетных оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором они были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

Существенные суждения в применении учетной политики Группы

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 11 «Запасы»;

- Примечание 17 «Выручка».

Ключевые источники неопределенности в оценках

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 2 «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 10 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 17 «Выручка»;
- Примечание 25 «Управление финансовыми рисками».

4. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

При подготовке настоящей отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и для подготовки консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, за исключением применения следующих поправок к стандартам, вступивших в силу с 1 января 2025 года и не оказывающих существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. В 2025 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки, но они не оказали существенного влияния на ее финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»

20 августа 2023 г. Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- возможность обмена одной валюты на другую валюту существует тогда, когда организация в состоянии получить указанную другую валюту в пределах некоторого времени, с учетом обычной административной задержки, посредством рынка или механизма обмена валют, где в результате операции обмена создаются юридически защищенные права и обязанности;
- организация определяет, возможен ли обмен одной валюты на другую валюту на дату оценки и для конкретной цели. Если на дату оценки для конкретной цели организация в состоянии получить не более чем незначительную сумму другой валюты, считается, что возможность обмена валюты на указанную другую валюту отсутствует;
- при наличии нескольких обменных курсов указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую следует применить первый последующий обменный курс, по которому организация в состоянии получить другую валюту, отменено. В таких случаях организации необходимо будет определить расчетным путем текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организация должна раскрыть следующую информацию:

- характер и финансовые последствия отсутствия возможности обмена некоторой валюты на другую валюту;
- используемый текущий обменный курс (курсы);
- процесс его (их) расчетной оценки; и
- риски, которым подвержена организация ввиду того, что данная валюта не может быть обменена на другую валюту.

Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не осуществляет деятельность в условиях отсутствия возможности обмена валют.

Новые/пересмотренные стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
• Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Поправки к положениям о классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 г.
• Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 г.
• «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»: • поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; • поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; • поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; • поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; • поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»; • поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»	1 января 2026 г.
• МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 г.
• МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации»	1 января 2027 г.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

1. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
2. О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
3. О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты.

Группа ожидает, что применение стандартов, перечисленных выше, кроме МСФО (IFRS) 18 не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность. В отношении МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» Группа находится в процессе анализа влияния его на финансовую отчетность.

5. ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА

В настоящую консолидированную финансовую отчетность включены активы, обязательства, доходы и расходы Компании и следующих дочерних обществ:

	Эффективная доля владения	
	31 декабря 2025	31 декабря 2024
ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР»	90,00%	90,00%
ООО «Специализированный застройщик «РЕНЕССАНС»	90,00%	90,00%
ООО «Специализированный застройщик «Тружеников»	90,00%	90,00%
ООО «Арт-Сити 2000»	100,00%	100,00%
ООО «Стания»	100,00%	100,00%
ООО «СитизенАрт»	100,00%	100,00%
ООО «ТАУРУС»	100,00%	100,00%
ООО «БонАпарт»	100,00%	100,00%
ООО «Клиффорд»	100,00%	100,00%
ООО «Акверия»	100,00%	100,00%
ООО «Алантея»	100,00%	99,90%
ООО «УК «Лонсдейлит»	25,00%	25,00%
ООО «Гелион»	70,00%	70,00%
ООО «Хартланд»	0,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Каллисто»	100,00%	100,00%
ООО «ЮнионАрт»	100,00%	99,90%
ООО «Смартсити»	100,00%	100,00%
ООО «Константа»	100,00%	100,00%
ООО «ССМ Профит»	95,00%	95,00%
АО «Прайм»	80,20%	80,20%
АО «4Рент»	0,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Аврора»	100,00%	99,90%
ООО «Кристалл»	100,00%	100,00%
ООО «Монолит»	100,00%	100,00%
ООО «Престиж»	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Юнит»	100,00%	99,90%
ООО "БК-22"	100,00%	0,00%
ООО "Иристо"	100,00%	0,00%
ООО "Бизнес Лофт"	100,00%	0,00%
ООО "Геострой"	100,00%	0,00%
ООО "Неотех"	100,00%	0,00%
ООО "Современные технологии"	100,00%	0,00%
ООО "Праймстрой"	100,00%	0,00%
ООО "Элитстрой"	100,00%	0,00%
ООО "ИФ-проект"	100,00%	0,00%
ООО "Мелисса"	100,00%	0,00%
ООО "СЗ СафоновскаяИнвестПроект"	100,00%	0,00%
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯ"	100,00%	0,00%
ООО "Марс"	100,00%	0,00%
ООО "Спектр"	100,00%	0,00%
ООО «Синтез Девелопмент»	0,00%	99,49%

Все дочерние юридические лица зарегистрированы в Российской Федерации. Руководство рассматривает Группу как один сегмент, осуществляющий деятельность в девелопменте, в одном регионе - г. Москва.

Приобретение дочерних обществ

В 2025 году Компанией было приобретено 100% доли в уставном капитале следующих юридических лиц: ООО «БК-22», ООО «Иристо», ООО «ИФ-проект», ООО «Мелисса», ООО «Специализированный застройщик СафоновскаяИнвестПроект», ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК САФОНОВСКАЯ", ООО «Марс» и ООО «Спектр». Приобретение указанных дочерних обществ учтено в качестве приобретения активов. Разница между суммой затрат на приобретение и величиной чистых активов приобретенных обществ учтена в качестве увеличения стоимости объектов недвижимости, принадлежащих приобретенным компаниям:

	Проект "Козихинский" (приобретение ООО "БК-22", ООО "Иристо", ООО "Мелисса")	Проект "Сафоновская" (приобретение ООО «ИФ-проект», ООО «Специализированный застройщик СафоновскаяИнвестПроект», ООО «Специализированный застройщик Сафоновская»	Проект "Сухаревская" (приобретение ООО "Марс" и ООО "Спектр")
Активы	2 861 092	4 436 342	1 910 218
Обязательства	3 222 338	5 095 974	1 509 234
Чистые активы приобретенного общества	(361 246)	(659 632)	400 984
Затраты на приобретение	3 100 703	609 539	3 024 596
Дооценка приобретенных активов	3 461 949	1 269 171	2 623 612

Прочие изменения в структуре Группы

В периоде с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года в структуре Группы произошли следующие изменения:

- в первом квартале 2025 года Компанией были учреждены следующие дочерние общества с долей владения 100%: ООО «Бизнес Лофт», ООО «Геострой», ООО «Неотех», ООО «Современные технологии», ООО «Праймстрой» и ООО «Элитстрой»;
- в третьем квартале 2025 года:
 - принято решение о реорганизации в форме присоединения ООО «БК-22», ООО «Мелисса», ООО «Иристо» к ООО «Специализированный застройщик «Аврора»;
 - принято решение о реорганизации в форме присоединения ООО «ИФ-проект», ООО «СЗ «СафоновскаяИнвестПроект» к ООО «Специализированный застройщик «Юнит».
- в четвертом квартале 2025 года ООО «4Рент» и ООО «Хартланд» были реорганизованы в форме присоединения к ООО «Арт-Сити 2000» и ликвидировано ООО «Синтез Девелопмент»;

Изменения в размере эффективных долей участия в дочерних обществах без утраты контроля в связи с операциями с неконтролирующими участниками отражены в отчете об изменениях в капитале без влияния на финансовые результаты отчетных периодов.

ООО «УК «Лонсдейлит» учитывается в качестве дочернего общества ввиду того, что Группа может назначать руководство данного дочернего общества, предоставляет значительное финансирование со стороны Компании и существенная доля выручки ООО «УК «Лонсдейлит» приходится на операции с другими компаниями Группы.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о финансовом положении дочерних обществ, в которых на отчетную дату имеется неконтролирующая доля участия:

тыс руб.	Компании-застройщики		Прочие дочерние общества	
	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Внеоборотные активы	3 026 524	3 137 348	227 023	1 801 942
Оборотные активы	45 923 936	45 019 727	6 343 307	4 616 429
Долгосрочные обязательства	(9 908 821)	(20 491 537)	(153)	(2 171 218)
Краткосрочные обязательства	(32 401 657)	(23 483 832)	(5 659 135)	(3 359 632)
Чистые активы/(обязательства)	6 639 982	4 181 706	911 042	887 521
Неконтролирующая доля	0 - 10%	10%	0%-75%	0%-75%

ООО «ТАЛЬВЕН»

Балансовая стоимость неконтролирующей доли	663 998	417 636	(203 110)	(236 664)
Итого на 31 декабря 2025				460 888
Итого на 31 декабря 2024				180 972

Приведенные показатели в отношении компаний-застройщиков включают показатели дочерних обществ, ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» и ООО «Специализированный застройщик «РЕНЕССАНС». Показатели в отношении прочих дочерних обществ включают показатели всех дочерних обществ, в которых на отчетную дату имеется неконтролирующая доля участия, помимо компаний-застройщиков.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о финансовых результатах дочерних обществ, в которых в течение отчетных периодов имеется неконтролирующая доля участия:

	Компании-застройщики		Прочие дочерние общества	
	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка	15 997 679	15 561 024	(1 025)	206 383
Совокупный доход за год	2 458 287	2 360 028	(61 592)	(322 679)
Неконтролирующая доля	0%-10%	0%-10%	0%-75%	0%-75%
Неконтролирующая доля в совокупном доходе	246 361	269 534	39 939	(144 401)
Итого за 2025 год				286 300
Итого за 2024 год				125 133

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания и помещения	Сооружения и передаточные устройства	Машины и оборудование	Транспорт	Прочие основные средства	Вложения в основные средства	Итого
Первоначальная стоимость							
1 января 2025	891 898	26 858	2 743	28 248	41 720	260 652	1 252 119
Поступление, включая предоплату	-	-	-	-	-	215 492	215 492
Передача в эксплуатацию	64 186	14 097	84 799	-	45 746	(208 828)	-
Выбытие	(265 878)	-	(530)	(19 583)	1	(62 471)	(348 461)
31 декабря 2025	690 206	40 955	87 012	8 665	87 467	204 845	1 119 150
Накопленная амортизация							
1 января 2025	(70 009)	(9 110)	(1 311)	(17 148)	(15 220)	-	(112 798)
Начисление амортизации	(26 863)	(2 942)	(5 206)	(2 386)	(17 987)	-	(55 384)
Выбытие	13 141	-	19	12 403	1 244	-	26 807
31 декабря 2025	(83 731)	(12 052)	(6 498)	(7 131)	(31 963)	-	(141 375)
Остаточная стоимость							
1 января 2025	821 889	17 748	1 432	11 100	26 500	260 652	1 139 321
31 декабря 2025	606 475	28 903	80 514	1 534	55 504	204 845	977 775

ООО «ТАЛЫВЕН»

	Здания и помещения	Сооружения и передаточные устройства	Машины и оборудование	Транспорт	Прочие основные средства	Вложения в основные средства	Итого
Первоначальная стоимость							
1 января 2024	1 073 790	27 068	1 546	28 248	35 805	90 303	1 256 760
Поступление, включая предоплату	-	-	-	-	-	189 122	189 122
Передача в эксплуатацию	-	1 738	667	-	13 457	(15 862)	-
Приобретение дочерних компаний	-	-	530	-	-	-	530
Выбытие	-	(1 948)	-	-	(7 542)	(2 911)	(12 401)
Перевод в состав запасов	(181 892)	-	-	-	-	-	(181 892)
31 декабря 2024	891 898	26 858	2 743	28 248	41 720	260 652	1 252 119
Накопленная амортизация							
1 января 2024	(45 796)	(6 746)	(1 062)	(11 498)	(13 417)	-	(78 519)
Начисление амортизации	(34 779)	(2 619)	(249)	(5 650)	(8 710)	-	(52 007)
Выбытие	-	255	-	-	6 907	-	7 162
Перевод в состав запасов	10 566	-	-	-	-	-	10 566
31 декабря 2024	(70 009)	(9 110)	(1 311)	(17 148)	(15 220)	-	(112 798)
Остаточная стоимость							
1 января 2024	1 027 994	20 322	484	16 750	22 388	90 303	1 178 241
31 декабря 2024	821 889	17 748	1 432	11 100	26 500	260 652	1 139 321

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (продолжение)

Большинство договоров аренды земельных участков, заключенных компаниями Группы с местными органами власти, содержат условие об определении размера арендного платежа на основании их кадастровой стоимости. В связи с тем, что кадастровая стоимость не является рыночным показателем, связанным с индексом или ставкой, Группа включает такие платежи в состав расходов отчетного периода и не признает активы и обязательства по аренде.

Информация о балансовой стоимости основных средств, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

7. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Программное обеспечение	Товарные знаки, патенты и иные права	Прочие нематериальные активы	Сайт	Проектная презентация	Итого
Первоначальная стоимость						
1 января 2025	5 039	1 873	1 779	25 741	11 250	45 682
Поступление	2 336	2 054	-	-	(1)	4 389
Выбытие	(270)	-	-	-	-	(270)
31 декабря 2025	7 105	3 927	1 779	25 741	11 249	49 801
Накопленная амортизация						
1 января 2025	(2 363)	(155)	(1 605)	(16 924)	(5 420)	(26 467)
Начисление амортизации	(420)	(1 234)	(163)	(3 023)	(2 842)	(7 682)
Выбытие	140	-	-	-	-	140
31 декабря 2025	(2 643)	(1 389)	(1 768)	(19 947)	(8 262)	(34 009)
Остаточная стоимость						
1 января 2025	2 676	1 718	174	8 817	5 830	19 215
31 декабря 2025	4 462	2 538	11	5 794	2 987	15 792

	Программное обеспечение	Товарные знаки, патенты и иные права	Прочие нематериальные активы	Сайт	Проектная презентация	Итого
Первоначальная стоимость						
1 января 2024	3 067	2 870	1 779	22 547	10 728	40 991
Поступление	3 618	1 873	-	3 213	842	9 546
Выбытие	(1 646)	(2 870)	-	(19)	(320)	(4 855)
31 декабря 2024	5 039	1 873	1 779	25 741	11 250	45 682
Накопленная амортизация						
1 января 2023	(1 744)	(46)	(39)	(1 643)	(2 370)	(5 842)
Начисление амортизации	(1 925)	(2 979)	(1 566)	(15 281)	(3 370)	(25 121)
Выбытие	1 306	2 870	-	-	320	4 496
31 декабря 2024	(2 363)	(155)	(1 605)	(16 924)	(5 420)	(26 467)
Остаточная стоимость						
1 января 2024	1 323	2 824	1 740	20 904	8 358	35 149
31 декабря 2024	2 676	1 718	174	8 817	5 830	19 215

8. ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ

В 2024 году Группа реализовала долю в уставном капитале АО «Колди-Инвест» на основании договоров купли-продажи с третьим лицом. Финансовый результат от сделки определен в следующем порядке:

	тыс. руб.
Цена продажи, без НДС	139 000
Балансовая стоимость инвестиции	-
Финансовый результат от продажи	139 000

Финансовый результат от сделки в размере 139 000 тысяч рублей признан в составе прочих операционных доходов отчетного периода (примечание 21).

9. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные связанным сторонам	385 854	1 331 523
Займы выданные третьим сторонам	3 000	264 297
Резерв под обесценение выданных займов	(2 581)	(3 853)
Итого долгосрочные займы выданные	386 273	1 591 967
Займы выданные связанным сторонам	2 691 986	768 501
Займы выданные третьим сторонам	73	51
Резерв под обесценение выданных займов	(14 467)	(7 965)
Итого краткосрочные займы выданные	2 677 592	760 587
Итого займы выданные	3 063 865	2 352 554

В таблице ниже представлено движение резерва по выданным займам:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
На начало периода	11 818	11 818
Признано в отчете о совокупном доходе	5 230	-
На конец периода	17 048	11 818

Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам, предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2025 года 18,77% (на 31 декабря 2024 года 23,71%).

Информация о ценных бумагах, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

10. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Распределение отложенных налоговых активов и обязательств по видам временных разниц на 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и изменение за 2025 год представлено в таблице ниже:

<i>Активы</i>				
	31 декабря 2024	Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних компаний	31 декабря 2025
Дебиторская задолженность	4 787	1 834	617	7 238
Запасы	3 344 340	358 745	636 306	4 339 391
Расходы будущих периодов	4 828	4 563	1 235	10 626
Финансовые вложения	16 494	(5 100)	126 844	138 238
Основные средства	6 624	24 275	-	30 899
Нематериальные активы	-	34	-	34
Кредиты и займы	-	402	-	402
Кредиторская задолженность	287 504	(133 111)	29 249	183 642
Налоговые убытки	251 999	328 176	376 743	956 918
Итого активы по отложенным налогам	3 916 576	579 818	1 170 994	5 667 388

Обязательства

	31 декабря 2024	Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних компаний	31 декабря 2025
Дебиторская задолженность	(4 531 728)	(584 943)	-	(5 116 671)
Запасы	-	(161 915)	-	(161 915)
Финансовые вложения	(95)	95	-	-
Основные средства	(56 657)	11	(2 792)	(59 438)
Нематериальные активы	(5)	(169)	-	(174)
Кредиты и займы	(282 069)	61 007	(26 528)	(247 590)
Кредиторская задолженность	(3)	(588 383)	-	(588 386)
Итого обязательства по отложенным налогам	(4 870 557)	(1 274 297)	(29 320)	(6 174 174)

Распределение отложенных налоговых активов и обязательств по видам временных разниц на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года и изменение за 2024 год представлено в таблице ниже:

Активы

	31 декабря 2023	Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков	Приобретени е дочерних компаний	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность	7 301	(2 514)	-	4 787
Запасы	631 554	2 712 786	-	3 344 340
Расходы будущих периодов	203 273	(199 312)	867	4 828
Финансовые вложения	6 919	9 575	-	16 494
Основные средства	5 867	757	-	6 624
Кредиты и займы	2 286	(2 286)	-	-
Кредиторская задолженность	146 129	117 754	23 621	287 504
Налоговые убытки	4 410	247 589	-	251 999
Итого активы по отложенным налогам	1 007 739	2 884 349	24 488	3 916 576

Обязательства

	31 декабря 2023	Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков	Приобретени е дочерних компаний	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность	(818 689)	(3 713 039)	-	(4 531 728)
Запасы	(1 612)	1 612	-	-
Финансовые вложения	-	(95)	-	(95)
Основные средства	(45 003)	11 678	(23 332)	(56 657)
Нематериальные активы	(5)	-	-	(5)
Кредиты и займы	(127 517)	(154 552)	-	(282 069)
Кредиторская задолженность	(17 480)	17 477	-	(3)
Итого обязательства по отложенным налогам	(1 010 306)	(3 836 919)	(23 332)	(4 870 557)

Группа признала отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, для которых существует высокая вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые льготы. На 31 декабря 2025 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 34 881 тысяч рублей (31 декабря 2024: 104 848 тыс. рублей) в отношении налоговых убытков дочерних компаний, для использования которых не ожидается получение достаточной налогооблагаемой прибыли в будущем.

На 31 декабря 2025 года Группа признает отложенные налоговые активы и обязательства в размере 25% (на 31 декабря 2024 года – 25%) стоимости временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности. Сверка теоретической и фактической ставки налога представлена в примечании 23 «Налог на прибыль».

11. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Капитальное строительство	28 341 965	11 688 539
Здания и земельные участки под строительство	3 175 635	3 961 338
Объекты недвижимости для продажи	3 462 991	45 078
Прочие запасы	2 358	85 036
	34 982 949	15 779 991

Стоимость объектов капитального строительства представляет собой стоимость затрат на строительство, относимых на незавершенные объекты недвижимости. Группа ожидает, что в отношении всех объектов капитального строительства будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию в течение 3 лет после отчетной даты в соответствии с графиками реализации проектов.

Здания и земельные участки под строительство представляют собой объекты, приобретенные с целью последующего использования в рамках проектов по строительству. На земельных участках предполагается размещение строительной площадки, здания предполагаются к сносу в ходе подготовки площадки.

Объекты недвижимости для продажи включают объекты, возведенные в рамках проектов, в которых компания Группы выступает застройщиком, и по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а также прочие объекты недвижимости, приобретенные компаниями Группы по договорам купли-продажи.

Информация об имущественных правах на возводимые объекты, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

12. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	282 873	302 437
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(6 859)	(5 438)
Расчеты по приобретению активов	1 615 350	1 615 350
Прочая дебиторская задолженность	382 952	604 659
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(22 246)	(26 243)
Итого дебиторская задолженность	2 252 070	2 490 765
НДС к возмещению	3 771 125	3 048 948
Предоплата по налогу на прибыль	570	644
Предоплата по прочим налогам	4 611	4 580
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	6 028 376	5 544 937

В составе прочей дебиторской задолженности на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года учитывается задолженность связанных сторон по договорам уступки прав требования и договору о замене стороны с генеральным подрядчиком (90% от общей суммы прочей дебиторской задолженности).

В таблице ниже представлено движение резерва по дебиторской задолженности:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
На начало периода	31 681	43 400
Признано в отчете о совокупном доходе	(2 572)	20 269
Списание задолженности за счет резерва	(4)	(31 988)
На конец периода	29 105	31 681

Сумма резерва в отношении проблемной дебиторской задолженности, в отношении которой начислен резерв в размере 100% от суммы задолженности, составила на 31 декабря 2025 года 9 073 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года – 12 876 тысячи рублей).

Выданные авансы представляют собой суммы предоплаты по договорам приобретения товаров, работ, услуг. Группа не ожидает существенных потерь при получении товаров, работ, услуг, под которые перечислены авансы контрагентам, в связи с этим резерв под обесценение выданных авансов не начислялся.

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Расчетные счета	69 370	200 633
Депозитные счета	650	26 535
Денежные средства в кассе	-	287
	70 020	227 455

На 31 декабря 2025 года остаток средств на счетах эскроу составлял 28 680 008 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года 29 860 376 тысяч рублей).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Информация о денежных средствах на расчетных счетах, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

14. КАПИТАЛ

Уставный капитал

Номинальная стоимость уставного капитала Компании составляет 1 000 тысяч рублей. Состав участников Компании и их доли в уставном капитале представлены в таблице ниже.

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
АО «Прайм»	45,00%	0,00%
Крючков Дмитрий Анатольевич	30,00%	30,00%
ООО «Гелион»	25,00%	25,00%
Выкупленная собственная доля	0,00%	45,00%

Добавочный капитал

Добавочный капитал Группы представляет собой эффект от передачи векселя, переданного участником в счет увеличения добавочного капитала Компании.

Собственные доли

На 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года в качестве собственных долей учитываются доли в уставном капитале Компании, принадлежащие дочерним компаниям ООО «Гелион» (25%) и АО «Прайм» (45%). Выкупленные собственные доли представлены в консолидированном отчете о финансовом положении в размере затрат на их приобретение.

Распределение прибыли

В 2024 году распределение прибыли не проводилось. В 2025 году Общим собранием участников Компании принято решение о распределении прибыли Компании в размере 277 853 тысяч рублей в пользу Крючкова Дмитрия Анатольевича.

15. КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И АРЕНДНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Краткосрочные кредиты и займы	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Банковские кредиты	34 952 694	24 287 386
Займы от связанных сторон	347 725	120 568
Займы от третьих сторон	197 471	11
Облигационный займ	2 393	-
	35 500 283	24 407 965

Долгосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Банковские кредиты	25 593 114	20 512 179
Займы от связанных сторон	-	404 200
Займы от третьих сторон	409 127	-
Облигационный займ	248 124	-
	26 250 365	20 916 379

Группа привлекает различные виды заемного финансирования для ведения деятельности: займы от связанных сторон и третьих лиц под фиксированную процентную ставку, банковские кредиты под переменную процентную ставку, целевое банковское финансирование для реализации проектов по строительству объектов недвижимости под переменную процентную ставку с базовым и специальным компонентами. Все займы и кредиты привлечены в рублях.

Группа привлекает банковское финансирование для реализации проектов по строительству объектов недвижимости под переменную процентную ставку, включающую базовую и специальную процентную ставку. Базовая ставка применяется к остатку ссудной задолженности, не покрытому средствами на счетах эскроу и счетах аккредитивов, определяется в каждом кредитном договоре и преимущественно является плавающей, определяемой с учетом ключевой ставки Центрального Банка РФ плюс 3,25%–5,30% (в 2024 году: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3,50%–5,00%). Специальная ставка зависит от объемов средств дольщиков на счетах эскроу, а также от объемов средств, находящихся на счетах формирования покрытия по аккредитивам, открытым в соответствующем банке, и определялась в 2025 году в диапазоне 1,75%–6,81% (в 2024 году в диапазоне 0,50%–7,00%). В случаях превышения размером средств, размещенных на счетах эскроу, объема ссудной задолженности отдельными договорами предусмотрена дополнительная скидка, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Процентная ставка по банковским кредитам, цель привлечения которых не связана со строительством объектов недвижимости, является переменной и определяется в каждом кредитном договоре с учетом действующей ключевой ставки Центрального Банка РФ. В 2025 году такие ставки определялись в диапазоне ключевая ставка ЦБ РФ плюс 4,50%–6,00% (в 2024 году: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3,80%–4,50%).

Средневзвешенная процентная ставка по займам, полученным от связанных сторон и третьих лиц под постоянную ставку процента, составила на 31 декабря 2025 года 23,04% (на 31 декабря 2024 года 24,10%).

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 в количестве 248 124 штуки, 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%. 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.

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.

Количество 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.

В таблице ниже представлена сверка изменений балансовой стоимости обязательств по кредитам и займам и арендным обязательствам с денежными потоками по финансовой деятельности:

	Кредиты и займы
По состоянию на 01 января 2025 года	45 324 344
Финансовая деятельность (денежные операции)	
Получение займов и кредитов	27 829 027
Погашение займов и кредитов	(2 075 975)
Проценты уплаченные	(1 479 183)
Операционная деятельность (неденежные операции)	
Начисленные проценты к уплате, включая капитализированные проценты	5 675 429
Начисленные проценты в связи с учетом экономии на процентных расходах от применения счетов эскароу*	639 476
Эффекты первоначального признания и пересмотра по справедливой стоимости банковских кредитов на строительство с применением счетов эскароу**	-
Погашение кредитов зачетом со счетов эскароу	(14 162 471)
По состоянию на 31 декабря 2025 года	61 750 647

	Кредиты и займы
По состоянию на 01 января 2024 года	25 841 855
Финансовая деятельность (денежные операции)	
Получение займов и кредитов	19 411 635
Погашение займов и кредитов	(1 997 562)
Проценты уплаченные	(599 179)
Операционная деятельность (неденежные операции)	
Начисленные проценты к уплате, включая капитализированные проценты	3 326 529
Начисленные проценты в связи с учетом экономии на процентных расходах от применения счетов эскароу*	783 570
Эффекты первоначального признания и пересмотра по справедливой стоимости банковских кредитов на строительство с применением счетов эскароу**	(1 251 757)
Взаимозачеты	(190 747)
По состоянию на 31 декабря 2024 года	45 324 344

* Процентные расходы по банковским кредитам включают амортизацию эффекта экономии от эскароу.

**Стоимость обязательств по банковским кредитам на строительство при первоначальном признании снижается на эффект будущей экономии на процентных расходах от использования счетов эскароу.

Кредитные договоры с банками предусматривают финансовые и нефинансовые ковенанты. По состоянию на дату подписания отчетности руководство Группы ожидает, что все ковенанты будут соблюдены.

В качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам переданы в залог:

- доли в уставных капиталах дочерних обществ, общая стоимость чистых активов которых (включая внутригрупповые остатки) составляет на 31 декабря 2025 года – 8 457 682 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года 5 514 626 тысяч рублей);
- основные средства балансовой стоимостью на 31 декабря 2025 года 570 493 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года – 368 268 тысяч рублей);
- имущественные права на строящиеся объекты недвижимости и стоимость зданий на строительных площадках, учитываемых в составе запасов, балансовой стоимостью на 31 декабря 2025 года 31 021 297 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года 13 852 176 тысяч рублей);
- денежные средства на расчетных счетах в сумме 24 750 тысяч рублей на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года – 26 157 тысяч рублей).

16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	1 205 521	282 747
Прочая кредиторская задолженность	1 893 100	1 524 625
Итого кредиторская задолженность	3 098 621	1 807 372
Авансы полученные	717 845	338 568
Резерв по неиспользованным отпускам	24 364	11 176
Кредиторская задолженность и начисления	3 840 830	2 157 116

В составе прочей кредиторской задолженности на 31 декабря 2025 года учитывается задолженность компаний Группы по соглашениям о переводе долга в рамках сделок по приобретению объектов недвижимости (32% от общей суммы прочей кредиторской задолженности), обязательства по гарантийным удержаниям по договорам строительного подряда на период гарантийного срока (33%), задолженность по возмещению расходов техническому заказчику (13%), начисления по соглашениям с кредитными организациями за пользование кредитным лимитом (5%).

В составе кредиторской задолженности отражена задолженность по следующим налогам, за исключением налога на прибыль:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Налог на добавленную стоимость	114 284	58 410
Налог на имущество	16 462	11 158
Страховые взносы	13 240	8 490
Земельный налог	-	239
Налог на доходы физических лиц	15	571
Прочие налоги	22 973	69
Итого кредиторская задолженность по налогам	166 974	78 937

17. ВЫРУЧКА

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	16 120 110	16 627 344
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 036 939	44 325
	18 157 049	16 671 669

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой выручку по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, которая признается на основе степени исполнения обязанности по договору.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой зависит от размера затрат на завершение строительства объекта, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. Группа регулярно пересматривает строительные бюджеты в целях уточнения затрат по проектам.

На 31 декабря 2025 года Группа признала активы по договорам в сумме 23 563 086 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года 21 981 288 тысяч рублей), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи.

На 31 декабря 2025 года в составе обязательств по договорам с покупателями отражен эффект экономии на будущих процентных расходах по банковским кредитам, проценты по которым начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, на сумму 734 626 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года 1 150 017 тысяч рублей). За 2025 год Группа признала в составе выручки от реализации недвижимости, признаваемой в течение времени, эффект от экономии на счетах эскроу в сумме 1 042 757 тысяч рублей (за 2024 год – 827 547 тысячи рублей).

18. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	12 112 612	10 571 905
Расходы на коммунальные услуги	87 619	53 916
Консультационные и информационные услуги	78 573	2 156
Ремонт и техническое обслуживание	54 359	77 454
Налоги, кроме налога на прибыль	49 397	24 933
Аренда	39 524	27 547
Материалы	37 428	15 612
Амортизация основных средств	29 791	14 097
Расходы на охрану	27 517	19 167
Зарплата и премии	14 635	4 644
Прочие услуги	9 420	18 714
Амортизация нематериальных активов	5 447	6 860
Программное обеспечение	4 859	4 545
Страховые взносы	3 510	848
Услуги связи	1 018	1 771
Амортизация активов в форме права пользования	186	-
Прочие расходы	1 883	815
	12 557 777	10 844 984

19. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Реклама и маркетинг	608 448	1 052 740
Агентское вознаграждение	199 964	140 876
Аренда	-	225
Прочие расходы	871	6 569
	809 283	1 200 410

В 2025 году руководство Группы пересмотрело классификацию статей в блоке коммерческих расходов, в результате чего расходы на агентское вознаграждение в 2024 году выросли на 126 482 рубля, а расходы на рекламу и маркетинг уменьшились на эту же сумму, при этом общая сумма коммерческих расходов не изменилась.

20. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Зарплата и премии	867 427	558 153
Консультационные и информационные услуги	190 921	126 351
Списание дебиторской задолженности	171 484	2 943
Банковские комиссии	161 566	285 702
Страховые взносы	157 448	79 984
Налоги, кроме налога на прибыль	60 109	19 764
Прочие услуги	37 510	16 307
Материалы	36 909	29 044
Прочие расходы на персонал	34 845	37 033
Программное обеспечение	32 848	7 060
Амортизация основных средств	24 752	29 769
Ремонт и техническое обслуживание	21 643	24 830
Штрафы, пени, неустойки	21 552	28 178
Расходы на охрану	17 223	16 397
Резерв на отпуска	13 261	11 508
Аренда	6 118	6 085
Расходы на коммунальные услуги	5 423	4 335
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	5 060	20 298

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Транспортные расходы	2 797	7 796
Амортизация нематериальных активов	1 904	18 080
Командировочные и представительские расходы	543	4 955
Амортизация активов в форме права пользования	288	-
Прочие расходы	13 867	7 973
	1 885 498	1 342 545

21. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Доходы от аренды	248 848	193 636
Получено по мировому соглашению	524 231	-
Продажа доли в ассоциированной компании	-	139 000
Доходы от услуг по продвижению недвижимости	29 195	39 336
Доходы от оказания управленческих и бухгалтерских услуг	6 393	1 260
Штрафы, пени к получению	16	585
Доходы от списания кредиторской задолженности	264	423
Результат от реализации и выбытия основных средств	4 494	90
Расходы от продажи и списания материалов	(3 340)	(14 867)
Результат от договора цессии	(40 034)	-
Прочие (расходы) / доходы, нетто	(16 033)	3 074
	754 034	362 537

22. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Процентные доходы по займам третьим лицам	945	9 758
Процентные доходы по займам связанным сторонам	466 696	316 811
Процентные доходы по банковским депозитам	104 985	227 586
Прочие финансовые доходы	1 381	45 280
Финансовые доходы	574 007	599 435
Процентные расходы по займам и кредитам от третьих лиц	(1 362 610)	(729 782)
Процентные расходы по займам от связанных сторон	(93 261)	(109 738)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(2 385)	-
Курсовые разницы	-	(2 627)
Финансовые расходы	(1 458 256)	(842 147)
	(884 249)	(242 712)

Сумма процентов, начисленных к уплате по кредитам и займам, до капитализации в состав основных средств и запасов за год, завершившийся 31 декабря 2025 составила 4 965 119 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2024 - 4 110 099 тысяч рублей).

23. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Текущий налог на прибыль	(47 630)	(10 606)
Корректировка текущего налога прошлых периодов	-	11 652
Отложенный налог на прибыль	(694 479)	(952 570)
Налог на прибыль	(742 109)	(951 524)

Корректировка текущего налога на прибыль связана с подачей уточненных деклараций по налогу на прибыль за прошлые периоды.

В таблице ниже приведена сверка теоретической суммы налога на прибыль по ставке 25%, действующей в Российской Федерации в 2025 (2024: 20%) году, и фактической суммы налога на прибыль, отраженной в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Налоговый эффект применения ставок, отличных от ставки 20%, возникает в связи с применением дочерним обществом ООО «УК «Понсдейлит» упрощенной системы налогообложения.

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Прибыль до налогообложения	2 774 276	3 403 555
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль	(693 569)	(680 711)
Налоговый эффект статей, которые не учитываются для целей налогообложения	(52 065)	(43 680)
Эффект временных разниц, в отношении которых не начислен отложенный налог на прибыль	(8 346)	(24 085)
Налоговый эффект применения ставок, отличных от ставки 20%	11 871	(45 118)
Корректировка текущего налога прошлых периодов	-	11 652
Эффект от изменения ставки налога на прибыль	-	(169 582)
Фактические расходы по налогу на прибыль	(742 109)	(951 524)

24. РАСЧЕТЫ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Для целей составления настоящей финансовой отчетности связанными считаются стороны, если одна из них имеет возможность контролировать другую, осуществляет совместный контроль или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание характер взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

В соответствии со стандартами МСФО Группа раскрывает операции со всеми связанными сторонами, включая физические и юридические лица, осуществляющие контроль или имеющие значительное влияние на Компанию, ключевой управленческий персонал Группы, а также юридические лица, которые контролируются или на которые оказывают значительное влияние участники Компании.

Лица, осуществляющие контроль

По состоянию на отчетные даты Группа имела следующие остатки по расчетам с лицами, осуществляющими контроль:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	514 319	524 891
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	281	90
Авансы выданные	300	-
Итого активы	514 900	524 981
Полученные займы	(347 424)	(524 468)
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(7 187)	(6 300)
Прочая кредиторская задолженность	(104 703)	-
Итого обязательства	(459 314)	(530 768)

За год, завершившийся 31 декабря 2025 года, и год, завершившийся 31 декабря 2024 года, Группа имела следующие операции с лицами, осуществляющими контроль:

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка	-	360
Расходы, в том числе:	(8 882)	(12 613)
Консультационные и информационные услуги	(5 659)	(7 750)
Реклама и маркетинг	(1 397)	(863)
Прочие	(1 826)	(4 000)
Процентные доходы	91 611	225 185
Процентные расходы	(111 146)	(105 544)

Ассоциированная организация и её дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года Группа не имела остатков по расчетам с ассоциированной организацией и её дочерними компаниями:

За период с 1 января 2024 года до даты реализации доли в ассоциированной компании, и год, завершившийся 31 декабря 2024 года, Группа имела следующие операции с ассоциированной организацией и её дочерними компаниями:

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка	-	4 277
Расходы, в том числе:	-	(450)
Прочие	-	(450)
Процентные доходы	-	12 204
Процентные расходы	-	-
Прочие доходы	-	3 000

Компании под общим контролем и прочие связанные стороны

По состоянию на отчетные даты Группа имела следующие остатки по расчетам с компаниями, контролируруемыми той же стороной, что и материнская Компания, и прочими связанными сторонами:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	2 494 267	1 575 133
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	143 354	295 393
Авансы выданные	2 559 976	3 905 927
Прочая дебиторская задолженность	1 925 466	2 069 598
Итого активы	7 123 063	7 846 051
Полученные займы	(301)	(301)
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(809 914)	(121 511)
Авансы полученные	(484)	(1 988)
Прочая кредиторская задолженность	(646 434)	(267 181)
Итого обязательства	(1 457 133)	(390 981)

За год, завершившийся 31 декабря 2025 года, и год, завершившийся 31 декабря 2024 года, Группа имела следующие операции с компаниями, контролируруемыми той же стороной, что и материнская Компания, и прочими связанными сторонами:

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Выручка	97 028	249 196
Расходы, в том числе:	(960 664)	(44 320)
Расходы на коммунальные услуги	-	(6 451)
Ремонт и техническое обслуживание	(960 529)	(33 809)
Консультационные и информационные услуги	(135)	(1 519)
Прочие	-	(2 541)
Процентные доходы	328 830	79 423
Процентные расходы	(6 581)	(4 194)
Прочие доходы	205 497	17
Прочие расходы	-	(285 619)

Ключевой управленческий персонал, информация о вознаграждениях которому раскрыта в финансовой отчетности, включает генерального директора Компании и директоров по направлениям. Ключевой управленческий персонал получает краткосрочные вознаграждения, включая заработную плату и премиальные выплаты. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

Краткосрочные вознаграждения, выплачиваемые ключевому управленческому персоналу Компании, включают в себя выплаты, определенные условиями трудовых договоров в связи с выполнением ими своих должностных обязанностей. За год, завершившийся 31 декабря 2025 года, сумма расходов на заработную плату и премиальные выплаты ключевому управленческому персоналу составила 117 852 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2024 года, 56 465 тысячи рублей).

25. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**Факторы финансового риска**

Деятельность Группы объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на операционные и финансовые результаты.

Система корпоративного управления Группы направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Анализ и управление рисками Группа рассматривает как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля, в ходе которого выявляет, оценивает и контролирует угрозы и возможности, адаптирует свою деятельность с целью вероятности и размера потенциальных потерь.

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

Кредитный риск

Кредитный риск - это риск финансового убытка для Группы в случае невыполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих обязательств по соответствующему договору. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальный размер кредитного риска на отчетные даты составлял:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	3 063 865	2 352 554
Активы по договорам с покупателями	23 563 086	21 981 288
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 252 070	2 490 765
Денежные средства и их эквиваленты	70 020	227 455
	28 949 041	27 052 062

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+, согласно оценкам рейтингового агентства «АКРА». Группа считает кредитный риск в отношении активов по договорам с покупателями несущественным.

Денежные средства и их эквиваленты размещены на счетах в крупнейших банках, имеющих кредитный рейтинг, присвоенный рейтинговым агентством «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств несущественными. Большая часть денежных средств размещена в банках с рейтингом не ниже ruAAA.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. Хотя темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что нет существенного риска потерь сверх суммы созданных резервов.

Прочие инвестиции, подверженные кредитному риску, представляют собой в основном займы, выданные связанным сторонам. Контрагенты не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных убытков основывается на внутреннем кредитном риске. Группа придерживается политики работы исключительно с кредитоспособными контрагентами, имеющими на протяжении многих лет положительную кредитную историю. Балансовая стоимость финансовых вложений, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, показана за вычетом убытков от обесценения и представляет собой максимальную величину кредитного риска Группы.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

В приведенных ниже таблицах указаны сроки погашения финансовых обязательств Компании, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблицы включают данные о денежных потоках с учетом процентов и основной суммы долга.

на 31 декабря 2025

	Балансовая стоимость	Денежные потоки для погашения обязательств					
		Всего	в течение 12 месяцев	от 1 года до 2 лет после отчетной даты	от 2 до 3 лет после отчетной даты	от 3 до 4 лет после отчетной даты	Более 4 лет
Кредиты и займы	61 750 648	63 714 855	36 565 291	6 295 144	6 993 102	13 861 318	-
Кредиторская задолженность	3 098 621	3 098 621	3 098 621	-	-	-	-
Обязательства по аренде	16 728	126 176	12 101	2 564	2 078	2 564	106 869
	61 767 376	63 841 031	36 577 392	6 297 708	6 995 180	13 863 882	106 869

на 31 декабря 2024

	Балансовая стоимость	Денежные потоки для погашения обязательств					
		Всего	в течение 12 месяцев	от 1 года до 2 лет после отчетной даты	от 2 до 3 лет после отчетной даты	от 3 до 4 лет после отчетной даты	
Кредиты и займы	45 324 344	46 452 622	24 668 886	3 361 714	10 220 114	8 201 908	
Кредиторская задолженность	1 807 372	1 807 372	1 807 372	-	-	-	-
	47 131 716	48 259 994	26 476 258	3 361 714	10 220 114	8 201 908	

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и других рыночных индикаторов, окажут негативное влияние на финансовые результаты Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

Подверженность Группы изменениям курсов валют не значительна, так как активы и обязательства, принадлежащие Группе, в основном выражены в российских рублях. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента).

Руководство не имеет утвержденной политики в отношении определения уровня подверженности Группы риску изменения процентной ставки по фиксированным или плавающим ставкам процента. Однако в момент привлечения новых займов или кредитов руководство решает, исходя из собственных профессиональных суждений, какая ставка процента, фиксированная или плавающая, будет наиболее выгодной с точки зрения Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

По состоянию на отчетные даты у Группы имеются полученные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, а также кредиты и займы, ставка по которым зависит от ключевой ставки Центрального Банка РФ. Распределение долговых обязательств по кредитам и займам в зависимости от типа процентной ставки представлено в таблице ниже.

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Переменная ставка	60 426 856	43 951 934
Фиксированная ставка	1 323 792	1 372 410
	61 750 648	45 324 344

Риск изменения процентных ставок Группы возникает в основном из-за привязки процентной ставки по кредитам к ключевой ставке Центрального Банка РФ. Данный фактор подвергает Группу риску увеличения платежей на оплату процентов в случае увеличения ключевой ставки.

Если бы процентные ставки по кредитам и займам с переменной ставкой были на 500 базисных пунктов выше/(ниже) фактически действовавших ставок при неизменных прочих условиях, такое изменение увеличило бы сумму начисленных процентов к уплате до капитализации за год, завершившийся 31 декабря 2025 года, на 1 384 360 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2024 года – на 1 596 178 тысяч рублей).

Прочая информация

Группа при принятии управленческих решений рассчитывает и анализирует изменение показателей EBITDA, маржу по EBITDA и чистый долг, расчет которых приведен ниже

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Операционная прибыль	3 658 525	3 646 267
Амортизация	63 540	69 120
EBITDA	3 594 985	3 577 147
Выручка	18 157 049	16 671 669
Маржа по EBITDA (отношение EBITDA к выручке)	20%	21%
Задолженность по кредитам и займам	61 750 648	45 324 344
Остаток денежных средств на расчетных счетах	(70 020)	(227 455)
Остаток на счетах эскроу	(28 680 008)	(29 860 376)
Чистый долг	33 000 620	15 236 513

Расходы на аудит составили

	За год, закончившийся 31 декабря 2025	За год, закончившийся 31 декабря 2024
Аудит консолидированной финансовой отчетности по стандартам МСФО	5 081	900
Аудит консолидированной финансовой отчетности по стандартам РСБУ	1 072	770
	6 153	1 670

26. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав собственные затраты на устранение недостатков и практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке руководства Группы, существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством налогового законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности расходов, включая расходы по премированию персонала, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. В

результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок.

Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период с отчетной даты до дня утверждения настоящей консолидированной отчетности произошли следующие события:

- 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. руб.
- выплата первого купонного дохода по размещенным облигациям в срок 16.03.2026 в сумме 30 903 тыс. руб.
- 30.01.2026 года Застройщиком ООО «СЗ «Тружеников» было получено Разрешение № 77-01-013028-2026 на ввод объекта в эксплуатацию (многоквартирного жилого дома с помещениями свободного назначения и подземной автостоянкой находящегося на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0005004:4677) по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хамовники, переулок 1-й Тружеников, 12А.
- 18.02.2026 года были раскрыты эскроу-счета и погашен основной долг и проценты по кредитным договорам с ПАО СБЕРБАНК № 380B00KVU от 21.07.2023, № 380B00KYU от 21.07.2023, № 380B011XB от 27.09.2024, № 380B018W9 от 08.04.2025 на общую сумму 13 648 010 тыс. руб..
- 06.03.2026 года между ООО «СЗ «Каллисто» заключен договор банковской гарантии на сумму 814 782 тыс.руб.