

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-77"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
125171, Город Москва, ш Ленинградское, д. 16А, стр. 1

по ОКПО	90567874
ИНН	7702842787
по ОКОПФ	12267
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации _____ ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации _____ ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность _____

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-77"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД _____
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710001		
30	09	2025
90567874		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	1 857	1 902	300
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		906	951	-
	Приобретение нематериальных активов		951	951	300
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	162 151	182 751	216 703
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		18 168	20 378	4 108
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	25 702
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		140 988	159 378	183 898
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		2 995	2 995	2 995

	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	307 306	14 743 328	8 158 905
	в том числе:				
	Паи и акции		-	7 350 264	7 350 264
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		307 306	7 393 064	808 641
	Отложенные налоговые активы	1180	3 651 914	3 131 067	2 505 742
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 123 228	18 059 048	10 881 651
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	10 971 879	6 221 425	2 808 314
	в том числе:				
	Сырье и материалы		3 123	11	-
	Готовая продукция		-	-	-
	Товары		-	-	-
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Активы связанные со строительством		10 968 756	6 221 414	2 808 314
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	45 097	211	2 290
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		33	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		791	-	-
	НДС по приобретенным услугам		44 273	211	2 290
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	37 711 144	9 622 928	5 299 395
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		683	449 268	445 877
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 787 649	2 977 078	624 475
	Расчеты по налогам и сборам		1 424	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		1 074	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		36	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		6 945	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		20	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		33 169 580	4 758 968	3 838 177
	Расходы будущих периодов		2 645	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		1 736 200	1 437 614	390 866

Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 068 141	373 064
в том числе:				
Депозитные счета		-	-	-
Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
Долговые финансовые вложения		-	1 068 141	373 064
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 357	6 094	20 535
в том числе:				
Касса		-	-	-
Расчетные счета		1 301	872	813
Валютные счета		-	18	17
Аккредитивы		-	-	-
Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
Прочие специальные счета		6	155	156
Переводы в пути		-	-	-
Депозитные счета до трех месяцев		5 050	5 050	19 550
Прочие оборотные активы	1260	3 121	-	-
в том числе:				
Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
Расходы будущих периодов		3 121	-	-
Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
Итого по разделу II	1200	48 737 598	16 918 800	8 503 598
БАЛАНС	1600	52 860 826	34 977 847	19 385 249

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10 000 100	10 000 100	10 000 100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	500	500	500
	Резервный капитал	1360	1 264	1 264	1 264
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		1 264	1 264	1 264
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(322 220)	(1 551 021)	(2 199 205)
	Итого по разделу III	1300	9 679 644	8 450 843	7 802 659
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	28 418 119	12 900 083	85 500
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		28 418 119	12 158 575	-
	Долгосрочные займы		-	741 507	85 500
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	182 285	79 960	54 882
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	188 358	154 225	172 983
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		188 358	154 225	172 983
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	28 788 762	13 134 268	313 365
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	3 729 063	1 468 438	61 886
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		169 550	409 000	61 500
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		3 559 513	1 059 438	386
	Кредиторская задолженность	1520	10 661 402	11 870 695	11 148 526
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		68 609	1 246 267	512 722
	Расчеты с покупателями и заказчиками		182	1 292	9 530
	Расчеты по налогам и сборам		-	1 001	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		2	1 469	5 475
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	4 495	8 511
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 082	6 573	-

	Расчеты с подотчетными лицами		15	78	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 591 514	10 609 520	10 612 286
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	192	24 747	26 171
	в том числе:				
	краткосрочное обязательство по аренде		-	24 747	26 171
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 764	10 232	5 419
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	18 624	27 222
	в том числе:				
	краткосрочные обязательства по аренде		-	18 624	27 222
	Итого по разделу V	1500	14 392 421	13 392 736	11 269 225
	БАЛАНС	1700	52 860 826	34 977 847	19 385 248

Директор

(наименование должности)



(подпись)

Туров Максим Александрович

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за январь - сентябрь 2025 г.**

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710002		
30	09	2025
90567874		
384		

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-77"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	306 962	843 766
	в том числе:			
	Общие по ВГК1 (вкл. ФОК)		158 750	117 607
	Услуги застройщика		135 791	544 627
	Себестоимость продаж	2120	(328 541)	(678 859)
	в том числе:			
	Общие по ВГК1 (вкл. ФОК)		(162 695)	(83 975)
	Услуги застройщика		(135 823)	(552 738)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(21 579)	164 907
	Коммерческие расходы	2210	(251)	(176 729)
	Управленческие расходы	2220	(258 171)	(58 733)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(280 001)	(70 555)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	728 452	122 405
	Проценты к уплате	2330	(2 230 226)	(14 908)
	Прочие доходы	2340	2 695 383	400
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	6
	Доходы (расходы) от реализации долей в уставном капитале (срок владения более 5 лет)		2 693 736	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	1
	Прочие расходы	2350	(103 330)	(45 337)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	(2 685)
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(36 700)	(41 665)
	Курсовые разницы		(3)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	810 278	(7 995)
	Налог на прибыль организаций	2410	418 523	1 404
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	418 523	1 404
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-

	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 228 801	(6 591)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	1 228 801	(6 591)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор

(наименование должности)

27 октября 2025 г.



(подпись)

Туров Максим Александрович

(расшифровка подписи)

Отчет об изменении капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710004		
30	09	2025
по ОКПО 90567874		
по ОКЕИ 384		

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-77"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10 000 100	-	-	500	1 264	(2 199 176)	7 802 688
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10 000 100	-	-	500	1 264	(2 199 176)	7 802 688

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(6 591)	(6 591)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2024 г.	3250	10 000 100	-	-	500	1 264	(2 205 798)	7 796 068
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10 000 100	-	-	500	1 264	(1 651 021)	8 450 843
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10 000 100	-	-	500	1 264	(1 651 021)	8 450 843

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.							1 228 801	1 228 801
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3300	10 000 100	-	-	500	1 264	(322 220)	9 679 644

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Туров Максим Александрович
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - сентябрь 2025 г.**

Организация: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-77"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710005		
30	09	2025	90567874		
по ОКПО			384		
по ОКЕИ					

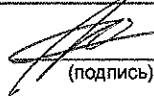
Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	11 021 115	52 682
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	22 430	37 344
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	776	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	6 386 000	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	4 611 909	15 338
	Платежи - всего	4120	(13 271 500)	(3 732 429)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(12 528 940)	(2 833 297)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(156 082)	(507 644)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(135 182)	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(451 296)	(391 488)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 250 385)	(3 679 747)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	14 213 735	106
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 094 333	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	11 110 191	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 211	106
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(27 222 576)	(7 279 000)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(6 802)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(27 215 107)	(7 279 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	(667)	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(13 008 841)	(7 278 894)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	16 492 156	11 067 061
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	16 492 156	11 067 061
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 232 668)	(108 363)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 213 570)	-
	прочие платежи	4329	(19 098)	(108 363)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	15 259 488	10 958 698
	Сальдо денежных потоков за период	4400	262	57
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 044	985
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 303	1 043
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(3)	1

Директор

(наименование должности)



(подпись)

Туров Максим Александрович

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

