

Бухгалтерская отчетность

за 1 полугодие 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	31625231
Организация: "Специализированный застройщик ЮгЭкспертСтрой"	ИНН	2309167954
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 350063, Краснодарский край, Краснодар г, Комсомольская ул, дом № 15, офис 33		

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 июня 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик ЮгЭкспертСтрой"	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	30	06	2026
	по ОКПО	31625231		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	113	150	226
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		113	150	226
	Основные средства	1150	140 943	126 739	287 061
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		461	674	283 074
	Незавершенное строительство		139 649	125 071	2 653
	Права пользования активами		833	994	1 334
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	530 174	532 169	148 050
	в том числе:				
	Предоставленные займы		530 174	532 169	148 050
	Отложенные налоговые активы	1180	124 472	68 284	1 229
	Прочие внеоборотные активы	1190	171 350	124 846	-
	Итого по разделу I	1100	967 051	852 189	436 565
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 435 801	919 886	223 691
	в том числе:				
	Сырье и материалы		34 225	2 452	106
	Незавершенное производство		1 344 575	899 934	223 585
	НДС по капитальному строительству		57 001	17 501	-

Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	21 755	19 252	7 951
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		253	253	-
НДС по приобретенным МПЗ		54	44	18
НДС по приобретенным услугам		9 356	7 059	7 915
НДС при строительстве ОС		12 092	11 896	18
Дебиторская задолженность	1230	701 998	957 199	123 359
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		-	1 301	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		697 755	944 176	56 352
Расчеты по налогам и сборам		-	423	-
Сальдо по ЕНС		1 266	425	2
Расчеты с подотчетными лицами		9	19	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 968	10 855	67 005
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43	34	72
в том числе:				
Расчетные счета		43	34	72
Прочие оборотные активы	1260	-	4 247	-
в том числе:				
Права пользования активами		-	4 247	-
Итого по разделу II	1200	2 159 597	1 900 617	355 074
БАЛАНС	1600	3 126 648	2 752 806	791 639

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(71 704)	(77 461)	(3 744)
	Итого по разделу III	1300	(71 694)	(77 451)	(3 734)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	2 856 925	2 591 393	764 484
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 297 585	2 297 585	600 000
	Долгосрочные займы		25 221	25 221	164 484
	Проценты по займам и кредитам		534 119	268 588	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	113 984	53 359	2 510
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	970	5 150	1 394
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		970	5 150	1 394
	Итого по разделу IV	1400	2 971 879	2 649 903	768 388
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	13 394
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	13 394
	Кредиторская задолженность	1520	226 249	180 322	13 592
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		64 898	21 076	12 646
	Расчеты по налогам и сборам		781	700	675
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	32	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		194	54	5
	Расчеты с персоналом по оплате труда		256	-	7
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		160 120	158 459	260
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	215	33	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	226 463	180 355	26 986
	БАЛАНС	1700	3 126 648	2 752 806	791 639

Директор управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"

(наименование должности)

(подпись)

Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

28 июля 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за 1 полугодие 2026 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик ЮгЭкспертСтрой"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2026
31625231		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(255)	(18)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(255)	(18)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	46 503	25 746
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		46 503	25 746
	Проценты к уплате	2330	(72 519)	(17 394)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		-	(17 394)
	Проценты к уплате		(72 519)	-
	Прочие доходы	2340	38 894	5
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		5	5
	Прочие расходы	2350	(2 429)	(9 674)
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		(187)	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Иная операционная деятельность		(2 187)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	10 194	(1 335)
	Налог на прибыль организаций	2410	(4 437)	(3 096)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(4 437)	(3 096)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 757	(4 431)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	5 757	(4 431)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Директор управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"

(наименование должности)

28 июля 2026 г.



(подпись)

Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2026 г.

Коды		
0710004		
30	06	2026
31625231		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик ЮгЭкспертСтрой"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

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
	На 31 декабря 2024 г.	3100	10	-	-	-	-	(3 744)	(3 734)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	(3 744)	(3 734)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 1 полугодие 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(4 430)	(4 430)
	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 июня 2025 г.	3250	10	-	-	-	-	(8 175)	(8 165)
	На 31 декабря 2025 г.	3200	10	-	-	-	-	(77 461)	(77 451)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	(77 461)	(77 451)

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 1 полугодие 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	5 757	5 757
	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 июня 2026 г.	3300	10	-	-	-	-	(71 704)	(71 694)

Директор управляющей
организации ООО "Смарт-
Девелопмент"

(наименование должности)

Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

28 июля 2026



**Отчет о движении денежных средств
за 1 полугодие 2026 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик ЮгЭкспертСтрой"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2026
31625231		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	108 232	386
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	508	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	107 724	386
	Платежи - всего	4120	(110 219)	(832 036)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(101 949)	(639 209)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 245)	(81)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(47 613)
	налога на прибыль организаций	4124	(141)	(324)
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		-	(118 501)
	прочие платежи	4129	(5 884)	(26 308)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 987)	(831 650)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 995	50 030
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	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	1 995	50 030
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(436 389)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	-	(436 389)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 995	(386 359)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	1 899 119
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	1 899 119
	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 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Платежи - всего	4320	-	(681 050)
	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	-	(680 992)
	прочие платежи	4329	-	(58)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	1 218 069
	Сальдо денежных потоков за период	4400	8	60
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	34	72
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	42	132
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"

(наименование должности)

28 июля 2026 г.



Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 1 полугодие 2026 г.	251	(100)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	251	(138)	
	За 1 полугодие 2025 г.	251	(25)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	251	(63)	
в том числе: Другие НМА	За 1 полугодие 2026 г.	251	(100)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	251	(138)	
	За 1 полугодие 2025 г.	251	(25)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	251	(63)	
из них исключительные права	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	113	150	226
в том числе: Другие НМА	113	150	226
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 1 полугодие 2026 г.	283 961	(213)	-	-	-	(213)	-	-	-	-	-	283 961	(426)		
	3а 1 полугодие 2025 г.	283 074	-	2 276	-	-	(80)	-	-	-	-	-	285 350	(80)		
в том числе: Офисное оборудование	3а 1 полугодие 2026 г.	887	(213)	-	-	-	(213)	-	-	-	-	-	887	(426)		
	3а 1 полугодие 2025 г.	-	-	2 276	-	-	(80)	-	-	-	-	-	2 276	(80)		
Земельные участки	3а 1 полугодие 2026 г.	283 074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283 074	-		
	3а 1 полугодие 2025 г.	283 074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	283 074	-		
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	3а 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 1 полугодие 2026 г.	6 393	(1 153)	-	(4 778)	634	(265)	-	-	-	1 616	(783)
	За 1 полугодие 2025 г.	1 634	(299)	598	(18)	-	(162)	-	-	-	2 214	(461)
в том числе: Земельные участки	За 1 полугодие 2026 г.	4 778	(531)	-	(4 778)	634	(104)	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	598	-	-	-	-	-	-	598	-
Другие виды основных средств	За 1 полугодие 2026 г.	1 616	(622)	-	-	-	(161)	-	-	-	1 616	(783)
	За 1 полугодие 2025 г.	1 634	(299)	-	(18)	-	(162)	-	-	-	1 616	(461)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые основные средства - всего	1 294	5 915	1 334
в том числе:			
Офисное оборудование	461	674	-
Земельные участки	-	4 247	-
Другие виды основных средств	833	994	1 334
Неамортизируемые основные средства - всего	283 074	283 074	283 074
в том числе:			

используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	283 074	283 074	283 074
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 1 полугодие 2026 г.	616 860	-	444 641	-	-	-	1 061 501	-
	За 1 полугодие 2025 г.	223 585	-	149 698	-	-	(2 874)	370 409	-
в том числе: Рашпилевская, 20 ЖК	За 1 полугодие 2026 г.	13 246	-	-	-	-	-	13 246	-
	За 1 полугодие 2025 г.	13 246	-	-	-	-	-	13 246	-
Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи ул. Виноградная (кад.номер 23:49:0201020:105) ЖК Ангара	За 1 полугодие 2026 г.	48 896	-	3 467	-	-	-	52 363	-
	За 1 полугодие 2025 г.	35 439	-	2 393	-	-	-	37 831	-
Детское образовательное учреждение на 155 мес по ул. Фадеева в мкр. Мамайка	За 1 полугодие 2026 г.	33 991	-	7 055	-	-	-	41 046	-
	За 1 полугодие 2025 г.	8 715	-	22 336	-	-	-	31 051	-
ЖК г. Сочи ул. Виноградная 195/6а (з/у 23:49:0000000:9404) ЖК Моретта	За 1 полугодие 2026 г.	520 727	-	433 940	-	-	-	954 666	-
	За 1 полугодие 2025 г.	166 185	-	120 612	-	-	-	286 797	-
Котельная по договору КРТ	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	179	-	-	-	179	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Офис продаж ЖК Моретта (з/у 23:49:0000000:9404)	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	1 483	-	-	-	1 483	-
Офисное оборудование	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	2 276	-	-	(2 276)	-	-
Земельные участки	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	598	-	-	(598)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 1 полугодие 2026 г.	125 071	-	14 578	-	-	-	139 649	-
	За 1 полугодие 2025 г.	2 653	-	1 161	-	-	-	3 813	-
в том числе: Офис продаж ЖК Моретта	За 1 полугодие 2026 г.	125 071	-	14 578	-	-	-	139 649	-
	За 1 полугодие 2025 г.	2 653	-	1 161	-	-	-	3 813	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 1 полугодие 2026 г.	532 169	-	-	(1 995)	-	-	-	-	530 174	-
	За 1 полугодие 2025 г.	148 050	-	436 389	(49 780)	-	-	-	-	534 659	-
в том числе: Предоставленные займы	За 1 полугодие 2026 г.	532 169	-	-	(1 995)	-	-	-	-	530 174	-
	За 1 полугодие 2025 г.	148 050	-	436 389	(49 780)	-	-	-	-	534 659	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	532 169	-	-	(1 995)	-	-	-	-	530 174	-
	За 1 полугодие 2025 г.	148 050	-	436 389	(49 780)	-	-	-	-	534 659	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
							фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 1 полугодие 2026 г.	619 312	-	477 373	(958)	-	-	X	X	1 095 726	-	
	3а 1 полугодие 2025 г.	223 691	-	151 332	(271)	-	-	X	X	374 753	-	
в том числе: Сырье и материалы	3а 1 полугодие 2026 г.	2 452	-	47 634	(958)	-	-	(14 903)	-	34 225	-	
	3а 1 полугодие 2025 г.	106	-	6 073	(18)	-	-	(1 818)	-	4 344	-	
Товары	3а 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 1 полугодие 2025 г.	-	-	253	(253)	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное производство	3а 1 полугодие 2026 г.	616 860	-	429 738	-	-	-	14 903	-	1 061 501	-	
	3а 1 полугодие 2025 г.	223 585	-	145 006	-	-	-	1 818	-	370 409	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты по ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	425	-	841	-	-	-	-	-	1 266	-
	За 1 полугодие 2025 г.	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 1 полугодие 2026 г.	19	-	1	-	(11)	-	-	-	9	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	1 086 635	(4 590)	148 717	-	(357 414)	-	-	X	877 938	(4 590)
	За 1 полугодие 2025 г.	124 079	(719)	740 313	-	(37 189)	-	-	X	827 202	(719)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	696 959	692 369	950 068	945 478	57 072	56 352
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	696 959	692 369	948 767	944 176	57 072	56 352
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	1 301	1 301	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифици ровано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	2 326 762	-	-	(3 956)	-	-	2 322 806
	За 1 полугодие 2025 г.	765 878	1 203 453	-	(139 370)	-	-	1 829 961
в том числе: Расчеты по аренде	За 1 полугодие 2026 г.	3 956	-	-	(3 956)	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	1 394	597	-	(108)	-	-	1 884
Долгосрочные кредиты	За 1 полугодие 2026 г.	2 297 585	-	-	-	-	-	2 297 585
	За 1 полугодие 2025 г.	600 000	1 202 856	-	-	-	-	1 802 856
Долгосрочные займы	За 1 полугодие 2026 г.	25 221	-	-	-	-	-	25 221
	За 1 полугодие 2025 г.	164 484	-	-	(139 263)	-	-	25 221
Краткосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	450 103	331 176	3	(19 944)	-	-	761 338
	За 1 полугодие 2025 г.	26 986	211 630	-	(21 526)	-	-	217 089
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	21 076	63 276	3	(19 456)	-	-	64 898
	За 1 полугодие 2025 г.	12 646	25 448	-	(8 392)	-	-	29 702
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	3 925	1 892	-	(231)	-	-	5 586

	За 1 полугодие 2025 г.	260	1 566	-	-	-	-	1 826
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 1 полугодие 2026 г.	154 534	-	-	-	-	-	154 534
	За 1 полугодие 2025 г.	-	154 534	-	-	-	-	154 534
Расчеты по аренде	За 1 полугодие 2026 г.	1 194	-	-	(224)	-	-	970
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	За 1 полугодие 2026 г.	268 588	265 532	-	-	-	-	534 119
	За 1 полугодие 2025 г.	13 394	30 082	-	(12 809)	-	-	30 667
Расчеты по налогам и сборам	За 1 полугодие 2026 г.	700	81	-	-	-	-	781
	За 1 полугодие 2025 г.	675	-	-	(324)	-	-	351
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	32	-	-	(32)	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 1 полугодие 2026 г.	54	140	-	-	-	-	194
	За 1 полугодие 2025 г.	5	-	-	(2)	-	-	2
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 1 полугодие 2026 г.	-	256	-	-	-	-	256
	За 1 полугодие 2025 г.	7	-	-	-	-	-	7
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	2 776 865	331 176	3	(23 900)	-	X	3 084 144
	За 1 полугодие 2025 г.	792 864	1 415 083	-	(160 896)	-	X	2 047 050

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
-------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------

Всего	59 104	21 076	12 646
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	59 104	21 076	12 646

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	33	279	98	-	215
	За 1 полугодие 2025 г.	-	31	31	-	-
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 1 полугодие 2026 г.	33	279	98	-	215
	За 1 полугодие 2025 г.	-	31	31	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	2 400 000	2 400 000	2 400 000
в том числе:			
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО (2309177046 ИНН)	600 000	600 000	600 000
СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА ООО	600 000	600 000	600 000
Юнанов Борис Геннадьевич	600 000	600 000	600 000
ЭЛИАС ГРУПП ООО (2309176557 ИНН)	600 000	600 000	600 000
Выданные - всего	146 491	146 491	146 491
в том числе:			
Банк ВТБ (ПАО)	146 491	146 491	146 491

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
Материальные затраты	94	18
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	39 051	-
Итого по элементам	39 144	18
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(38 889)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	255	18

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ЮГЭКСПЕРТСТРОЙ»**

ИНН 2309167954, КПП 230901001, ОГРН 1182375058249
350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 15, оф.33

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «Югэкспертстрой»
за 1 полугодие 2026 года**

При формировании настоящей бухгалтерской отчетности Организации применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Организации, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

4. Основные принципы учетной политики

Положение об учетной политике Общества для целей бухгалтерского учета разработано в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета возлагается на Общество с ограниченной ответственностью «Неотехзаказ» по Договору БУ-ЮЭС от 01.01.2024г. оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению от 01.01.2024 г.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной техники-программы «1С-Предприятие 8.3». Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Уровень существенности

В целях раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5%.

В целях исправления ошибок ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

В целях раскрытия информации в промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности существенными признаются изменения, которые составляют более 10% по отношению к показателю соответствующих данных за предыдущий отчетный период.

4.1 Изменения в учетной политике Общества

Учет инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.04.2023 N 72888), утвержденного Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н

1. Общество применяет ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.01.2025.
(Основание: Приказ Минфина России от 13.01.2023 № 4н)
 2. Инвентаризация должна выявить все активы и обязательства организации, в том числе:
 - объекты бухучета, которые не учитывают в активах и обязательствах, но отражают на забалансовых счетах, информацию о которых раскрывают в бухгалтерской отчетности;
 - нематериальные активы и капиталовложения в них;
 - деньги на счетах, финансовые вложения;
 - дебиторскую задолженность;
 - отложенные налоговые активы и обязательства;
 - источники финансирования деятельности организации.
- (Основание п. 3, 18 ФСБУ 28/2023)

3. Инвентаризация может быть:

- Обязательной — ее проводят в определенных законодательством случаях
- По решению руководителя

(Основание ч. 3 ст. 11 Закона № 402-ФЗ, п. 15 ФСБУ 28/2023)

4. Обязательная инвентаризация проводится если организация:

- составляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность — инвентаризацию надо провести по состоянию на конец 31 декабря, за исключением инвентаризации (пп. «а» п. 15, пп. «а» п. 16 ФСБУ 28/2023): активов, относящихся к основным средствам, нематериальным активам, капитальным вложениям, запасам, которые инвентаризировались не ранее 1 октября отчетного года; основных средств, по которым проводится инвентаризация раз в три года; библиотечного фонда, который инвентаризируется раз в пять лет; запасов организации, расположенной в районе Крайнего Севера и приравненной к ним местности, если их инвентаризация проводится в периоде наименьшего остатка.

- передает активы (кроме обычной деятельности) в аренду или управление либо отчуждает их — непосредственно перед этими событиями (пп. «б» п. 15, пп. «б» п. 16 ФСБУ 28/2023).

- меняет материально ответственного работника — на день приемки-передачи дел (пп. «в» п. 15, пп. «в» п. 16 ФСБУ 28/2023).

- установила, что активы утрачены, испорчены или повреждены — непосредственно по обнаружению факта (пп. «д» п. 15, пп. «д» п. 16 ФСБУ 28/2023).

- пострадала от пожара, аварии, стихийного бедствия, других чрезвычайных ситуаций — по окончании соответствующего события, если это возможно (пп. «е» п. 15, пп. «е» п. 16 ФСБУ 28/2023).

- реорганизована или ликвидирована — до даты составления соответствующих документов, например передаточного акта в случае реорганизации в форме выделения или разделения (пп. «ж», «з» п. 15, пп. «ж», «з» п. 16 ФСБУ 28/2023).

5. Сроки проведения инвентаризации определяются в Положении об инвентаризации, утвержденном руководителем организации либо иным уполномоченным лицом.

6. Результаты инвентаризации принимают к бухгалтерскому учету на дату, когда проводилась инвентаризация, в следующем порядке:

Результат инвентаризации

Порядок учета

Активы в излишке

Включают в доходы по их справедливой или балансовой стоимости либо балансовой стоимости аналогичных активов

Недостача активов

Относят на виновных лиц, если есть основания для возмещения, или на расходы по их балансовой стоимости

Расхождения в суммах дебиторской задолженности и обязательств

Принимают к учету в суммах из документов, подтверждающих задолженности и обязательства, которые организация признает правильными

Расхождения в оценочных обязательствах, отложенных налоговых активах и обязательствах

Принимают к учету по суммам, которые подтверждены расчетами

(Основание пп. 10, 11, 12 ФСБУ 28/2023)

7. При этом справедливая стоимость определяется согласно требованиям МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Приказ Минфина России от 28.12.2015 № 217н), а балансовая стоимость активов — по нормам соответствующих федеральных стандартов бухгалтерского учета.

8. Зачет излишков и недостат активов в результате пересортицы допускается в исключительных случаях за один и тот же период, у одного и того же материально ответственного лица, в отношении активов одного и того же наименования и в тождественных количествах

(Основание п. 13 ФСБУ 28/2023)

5. Комментарии к показателям бухгалтерской отчетности в отношении существенных фактов хозяйственной жизни, имевших место в промежуточном отчетном периоде

5.1 Нематериальные активы

Наличие и движение НА приведено в таблице 3.1,3.2 «Наличие и движение нематериальных активов», раздела 3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Группа основных средств	Остаточная стоимость по состоянию на (тыс. руб.)	
	30.06.2026	31.12.2025
Товарный знак «Моретта»	113	150
ИТОГО:	113	150

Уменьшение показателя по группе ОС «Нематериальные активы в организации» произошло в основном за счет накопленной амортизации.

5.2 Основные средства

Наличие и движение ОС приведено в таблице 4.1,4.2 «Наличие и движение основных средств», «Наличие и движение прав пользования активами» раздела 4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Группа основных средств	Остаточная стоимость по состоянию на (тыс. руб.)	
	31.06.2026	31.12.2025
Незавершенное строительство (офис продаж)	139 649	125 071
Основные средства, пригодные к использованию	461	674
Право пользование активами (аренда)	833	994
ИТОГО:	140 943	126 739

Увеличение показателя по группе ОС «Незавершенное строительство (офис продаж)» связано с накопленными затратами на строительство объекта.

5.3. Финансовые вложения

Наименование	Сумма по состоянию на 31.06.2026г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025г., тыс. руб.

Предоставленные займы	530 174	532 169
ИТОГО:	530 174	532 169

Увеличение показателя по виду финансовых вложений - займы выданные связано с их увеличением.

5.4. Запасы.

Наличие и движение запасов и незавершенного производства приведено в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» раздела 6 пояснений к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование	Сумма по состоянию на 31.03.2026г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025г., тыс. руб.
10.07 Материалы, переданные в переработку	34 225	2 452
20 Незавершенное строительство инвестиционного объекта, в том числе:	1 131 880	899 934
<i>Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная (кадастровый номер 23:49:0201020:105)</i>	1 344 575	899 934
19.76 НДС по капитальному строительству	57 001	17501
ИТОГО:	1 435 801	919 886

Увеличение показателя за отчетный период по строке 1210 «Запасы» связано с передачей материалов для строительства объекта. Увеличения показателя «Незавершенное строительство инвестиционного объекта» обусловлено активным строительством объекта.

5.5. Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 31.12.2025г. нераспределенная прибыль Общества составляет 77 461 тыс. руб. убытка. По состоянию на 30.06.2026г. нераспределенная прибыль Общества составляла 71 704 тыс. руб. убытка.

В отчетном периоде удалось сократить убыток за счет начисленных процентов по предоставленным займам.

5.6. Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства». По состоянию на 30.06.2026г. показатель составил 2 856 925 тыс. руб., на 31.12.2025г. данный показатель составлял 2 591 393 тыс. руб.

Увеличение показателя по строке 1410 «Заемные средства» происходит в связи с активным строительством объекта за счет заемных средств по ранее заключенным договорам займа, новые заемные обязательства за текущий отчетный период Обществом не заключались.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных) Общества представлены в Пояснении 8.1 к Бухгалтерской отчетности.

5.7. Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах (ОНО) Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по сроке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества составляет

Виды активов и обязательств	Сальдо на 01.01.2026г., тыс.руб	Изменения за 3 месяцев 2026г., тыс.руб.	Сальдо на 30.06.2026г., тыс.руб
Внеоборотные активы	51 500	62 200	113 700
Кредиторская задолженность	381	(324)	57
Материалы	149	(149)	
Основные средства	1 310	(1 102)	208
Расходы будущих периодов	19	-	19
ИТОГО:	53 359	60 625	113 984

5.8. Кредиторская задолженность.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена кредиторская задолженность Общества.

Информация по движению кредиторской задолженности отражена в таблице 8.1 Наличие и движение обязательств

Наименование кредитора	Сумма по состоянию на 30.06.2026 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	64 898	31 076
Расчеты по налогам и сборам	781	700
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	-	32
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	194	54
Расчеты по оплате труда	256	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	160 120	158 459
ИТОГО	226 249	180 322

Увеличение показателя за отчетный период по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» связано с возникновением обязательств по договорам, срок оплаты по которым ещё не наступил.

5.9. Проценты к получению.

По строке 2320 «Проценты к получению» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих получению по предоставленным займам:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
Проценты по депозитам	-	-
Проценты, полученные по займам	46 503	25 746
ИТОГО:	46 503	25 746

5.10. Проценты к уплате.

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
Проценты к уплате	(72 519)	(17 394)
ИТОГО:	(72 519)	(17 394)

Увеличение показателя «Проценты к уплате» обусловлено накопленными процентами, которые будут уплачены в процессе реализации проекта согласно договору.

5.11. Прочие доходы.

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы Общества, не связанные с его основной деятельностью.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
Прочие доходы	38 894	5
<i>В том числе: Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг</i>	5	5
ИТОГО:	38 893	5

5.12. Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы Общества, непосредственно не связанные с ведением его основной деятельности.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
Прочие расходы, в т.ч. комиссии банка	(2 242)	(9 674)
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	(187)	
ИТОГО:	(2 429)	(9 674)

5.13. Текущий налог на прибыль.

По строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах отражен показатель текущего налога на прибыль в размере 0 тыс.руб.

Как правило, текущий налог на прибыль Общество отражает на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Показатель текущего налога на прибыль формируется исходя из исчисленного налога на прибыль за 1 полугодие 2026г. и отражается по кредиту счета 68.04.1 «Налог на прибыль. Расчет с бюджетом» в корреспонденции со счетом 99.02.Т «Текущий налог на прибыль». Ввиду того, что на данном этапе хозяйственной (строительной) деятельности формируется убыток, начисление налога не происходит.

5.14. Отложенный налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет (4 437) тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

6. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ Югэкспертстрой» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и существенных судебных разбирательств, в которых выступает ответчиком.

Организация не имеет планов или намерений относительно ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности и полагает, что принимаемые меры по обеспечению стабильного уровня продаж готовой продукции и поддержанию финансовой устойчивости обеспечат продолжительную деятельность организации в будущем.

На дату составления отчетности Организация не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Простои в использовании основных средств места не имели. Не ожидается значительная потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

С учетом вышеизложенного собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственник и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Организация. Однако, собственник и руководство Организации оценивают, что вышеописанные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Директор
Управляющей организации
ООО «Смарт Девелопмент»

«28» июля 2026 г.



М.А.Черненко