

Бухгалтерская отчетность

за 1 полугодие 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "Специализированный застройщик Зеленая горка"	по ОКПО	41937813
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2317024364
Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения

350063, Краснодарский край, г Краснодар, ул Комсомольская, д. 15, офис 225

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		
Организация: "Специализированный застройщик Зеленая горка"	Форма по ОКУД	0710001
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	30 06 2026
	по ОКПО	41937813
	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	-	-	-
	Основные средства	1150	145 132	135 099	81 808
	в том числе:				
	Основные средства в организации		51 556	54 186	62 101
	Незавершенные капитальные вложения		92 402	75 925	17 527
	Права пользования активами		1 174	4 987	2 181
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	6 742 497	11 286 697	13 314 508
	в том числе:				
	Участие в УК других юл		238 721	238 721	2 054 708
	Займы выданные		6 503 776	11 047 976	11 259 800
	Отложенные налоговые активы	1180	1 693 442	2 069 250	322 627
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 471 622	3 487 954	-
	Итого по разделу I	1100	13 052 693	16 979 000	13 718 943
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	15 518 760	12 304 094	7 808 893
	в том числе:				
	Материалы		1 390 876	991 479	346 492
	Готовая продукция		6 536 667	4 983 786	-
	Незавершенное строительство инвестиционного актива		7 591 217	6 328 829	7 462 401
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 477	12 497	4 258
	Дебиторская задолженность	1230	3 631 772	6 290 126	9 526 743
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		626 530	516 923	25 637
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 300 984	5 069 380	6 266 267
	Расчеты по налогам и сборам		-	712	2 980
	Расчеты с прочими дебиторами		-	702 567	3 231 859
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	544	-
	Расчеты с подотчетными лицами		62	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		704 046	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		150	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 922 706	5 373 514	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51 613	33 071	270
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	20 031
	Итого по разделу II	1200	24 138 329	24 013 303	17 360 195
	БАЛАНС	1600	37 191 022	40 992 303	31 079 138

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	9 450	9 450	9 450
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	3 258	3 258	3 258
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(739 812)	(444 950)	(312 152)
	Итого по разделу III	1300	(727 104)	(432 242)	(299 444)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	28 573 153	29 741 737	30 860 806
	в том числе:				
	Займы и кредиты долгосрочные		24 335 229	27 703 519	27 964 145
	Проценты по займам и кредитам		4 237 924	2 038 218	2 896 661
	Отложенные налоговые обязательства	1420	618 128	569 124	309 274
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	11 710
	Итого по разделу IV	1400	29 191 282	30 310 861	31 181 790
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	8 066 614	8 671 133	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		7 541 988	8 541 988	-
	Проценты по займам и кредитам		524 626	129 145	-
	Кредиторская задолженность	1520	656 557	2 430 685	188 990
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		478 127	492 515	161 126
	Расчеты с покупателями		102 699	1 875 759	3 917
	Расчеты по налогам и сборам		3 611	7 457	12 879
	Расчеты с персоналом по оплате труда		861	-	760
	Расчеты с подотчетными лицами		18	-	-
	Расчеты с прочими кредиторами		71 240	54 954	10 308
	Вознаграждение застройщика по ДДУ		112 648	-	-
	Обязательство по аренде	1520	1 191	9 993	-
	Оценочные обязательства	1540	2 482	1 873	7 802
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 726 844	11 113 684	196 792
	БАЛАНС	1700	37 191 022	40 992 303	31 079 138

Директор управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"
(наименование должности)

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 Зеленая горка"
Единица измерения тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
30	06	2026
41937813		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	2 256 354	36
	в том числе:			
	ГК Нескучный сад 1 очередь АПП		1 989 349	-
	ДКП Нескучный сад 1 очередь		266 839	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 424 442)	-
	в том числе:			
	ГК Нескучный сад 1 очередь АПП		(1 256 658)	-
	ДКП Нескучный сад 1 очередь		(167 452)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	831 912	36
	Коммерческие расходы	2210	(12 493)	(553)
	Управленческие расходы	2220	(50 054)	(1 957)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	769 365	(2 474)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 314 311	856 882
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		1 314 311	856 882
	Проценты к уплате	2330	(2 018 195)	(1 328 056)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(835 635)	(1 328 056)
	Проценты к уплате		(1 182 560)	-
	Прочие доходы	2340	629 774	103 563
	в том числе:			
	Восстановление резервов		-	5 827
	Штрафы, пени к получению		-	750
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	96 544
	Результаты инвентаризации		-	332
	Иная операционная деятельность		-	110
	Прочие расходы	2350	(565 305)	(307 459)
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(50 375)
	Иная операционная деятельность		-	(257 084)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	129 950	(677 544)
	Налог на прибыль организаций	2410	(424 812)	165 690
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(424 812)	165 690
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(294 862)	(511 854)

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	(294 862)	(511 854)
	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.



Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2026 г.

Коды		
0710004		
30	06	2026
41937813		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик Зеленая горка"

по ОКПО

по ОКЕИ

Единица измерения тыс. руб.

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
	На 31 декабря 2024 г.	3100	9 450	-	-	3 258	-	(312 152)	(299 444)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	9 450	-	-	3 258	-	(312 152)	(299 444)

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	-	-	-	-	-	(511 853)	(511 853)
	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	-	-	-	-	-	(20)	(20)
	На 30 июня 2025 г.	3250	9 450	-	-	3 258	-	(824 026)	(811 318)
	На 31 декабря 2025 г.	3200	9 450	-	-	3 258	-	(444 950)	(432 242)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	9 450	-	-	3 258	-	(444 950)	(432 242)

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 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(294 862)	(294 862)
	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	9 450	-	-	3 258	-	(739 812)	(727 104)

Директор управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"

(наименование должности)

28 июля 2026 г.

Черненко Марина Александровна
(расшифровка подписи)

(подпись)



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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2026
	41937813		
по ОКПО	41937813		
по ОКЕИ	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 117 986	96 713
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	582 851	85 452
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 535 135	11 261
	Платежи - всего	4120	(2 850 033)	(2 873 141)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 493 174)	(2 447 665)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(18 486)	(40 935)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(24)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(1 201)
	прочие платежи	4129	(338 373)	(383 316)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(732 047)	(2 776 428)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 218 879	50 000
	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	1 218 879	50 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 218 879	50 000
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 000 000	2 977 997
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 000 000	2 977 997
	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	(1 468 290)	(50 000)
	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	(1 468 290)	(50 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(468 290)	2 927 997
	Сальдо денежных потоков за период	4400	18 542	201 569
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	33 071	270
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	51 613	201 839
	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 первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	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 первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано 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	-	-	-
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	фактические затраты	накопленное обесценение	
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	За 1 полугодие 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	фактические затраты	накопленное обесценение	
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	За 1 полугодие 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	фактические затраты	накопленное обесценение	
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	За 1 полугодие 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-			

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

Изменения за период		На конец периода

Наименование показателя	Период	На начало года	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

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

	За 1 полугодие 2025 г.	17 527	-	43 216	-	-	-	60 743	-
в том числе:									
	За 1 полугодие 2026 г.	3 387	-	2 375	-	-	-	5 762	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Бассейн на ГК Нескучный сад	За 1 полугодие 2026 г.	72 538	-	14 102	-	-	-	86 640	-
	За 1 полугодие 2025 г.	17 527	-	42 065	-	-	-	59 592	-
Офис продаж ЖК Нескучный сад	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	1 151	-	-	-	1 151	-
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	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.	11 286 697	-	-	(4 544 200)	-	-	-	-	6 742 497	-
	За 1 полугодие 2025 г.	13 314 508	-	503 040	(50 000)	-	-	-	-	13 767 548	-
в том числе: Паи	За 1 полугодие 2026 г.	238 721	-	-	-	-	-	-	-	238 721	-
	За 1 полугодие 2025 г.	2 054 708	-	135 000	-	-	-	-	-	2 189 708	-
Предоставленные займы	За 1 полугодие 2026 г.	11 002 976	-	-	(4 544 200)	-	-	-	-	6 458 776	-
	За 1 полугодие 2025 г.	11 259 800	-	368 040	(50 000)	-	-	-	-	11 577 840	-
Вклады по договору простого товарищества	За 1 полугодие 2026 г.	45 000	-	-	-	-	-	-	-	45 000	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	45 000	-	-	-	-	-	45 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	11 286 697	-	-	(4 544 200)	-	-	-	-	6 742 497	-
	За 1 полугодие 2025 г.	13 314 508	-	503 040	(50 000)	-	-	-	-	13 767 548	-

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			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	списано	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
Запасы - всего	3а 1 полугодие 2026 г.	12 304 094	-	4 288 478	(2 478 756)	-	-	X	X	14 113 816	-
	3а 1 полугодие 2025 г.	7 808 893	-	5 151 327	(105 306)	-	-	X	X	12 854 914	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 1 полугодие 2026 г.	991 479	-	620 544	(76 773)	-	-	(144 374)	-	1 390 876	-
	3а 1 полугодие 2025 г.	346 491	-	506 972	(56 525)	-	-	(74 497)	-	722 441	-
Готовая продукция	3а 1 полугодие 2026 г.	4 983 786	-	48 768	(179 945)	-	-	1 684 059	-	6 536 667	-
	3а 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	3а 1 полугодие 2026 г.	6 328 829	-	3 619 166	(2 222 038)	-	-	(134 740)	-	7 591 217	-
	3а 1 полугодие 2025 г.	7 462 401	-	4 664 355	(48 780)	-	-	74 497	-	12 132 473	-

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. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2026 г.	6 487 107	(196 981)	1 722 741	-	(4 381 095)	-	(111)	-	3 828 642	(196 870)	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 полугодие 2026 г.	9 721 839	(202 649)	4 626 398	-	(5 244 223)	-	(5 669)	-	9 104 200	(196 981)	
	За 1 полугодие 2025 г.	5 266 250	(181 036)	1 326 714	-	(4 095 110)	-	-	-	2 497 854	(181 036)	
	За 1 полугодие 2026 г.	6 468 685	(186 598)	3 734 138	-	(4 856 823)	-	(5 436)	-	5 346 000	(181 173)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 1 полугодие 2026 г.	517 035	(111)	258 393	-	(148 898)	-	(111)	-	626 530	-	
	За 1 полугодие 2025 г.	25 637	(232)	37 409	-	(18 434)	-	(232)	-	44 613	-	
	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	470	-	-	-	(470)	-	-	-	-	-	
	За 1 полугодие 2025 г.	39 882	-	-	-	(11 961)	-	-	-	27 944	-	
	За 1 полугодие 2025 г.	592	-	58	-	-	-	-	-	650	-	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 1 полугодие 2026 г.	662 420	(15 834)	137 463	-	(123 647)	-	-	-	676 102	(15 834)	
	За 1 полугодие 2025 г.	3 223 304	(15 819)	857 582	-	(368 104)	-	-	-	3 712 782	(15 808)	

Авансы по аренде (лизингу)	За 1 полугодие 2026 г.	264	-	150	(264)	-	-	-	150	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 1 полугодие 2026 г.	712	-	-	(712)	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	2 980	-	(2 943)	(222)	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	152	-	-	-	-	152	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 1 полугодие 2026 г.	160	-	-	(160)	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	За 1 полугодие 2026 г.	64	-	21	(23)	-	-	-	62	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	172	-	2	(170)	-	-	-	4	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 1 полугодие 2026 г.	320	-	-	(320)	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	6 487 107	(196 981)	1 722 741	(4 381 095)	-	-	(111)	3 828 642	X	(196 870)
	За 1 полугодие 2025 г.	9 721 839	(202 649)	4 626 398	(5 244 223)	-	-	(5 669)	9 104 200	X	(196 981)

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	-	-	-	-	-	-

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			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифици ровано		
Долгосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	27 703 519	1 000 000	-	(4 368 290)	-	-	24 335 229	
	За 1 полугодие 2025 г.	30 860 806	2 977 997	2 103 239	(50 024)	-	-	35 892 018	
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 1 полугодие 2026 г.	24 354 688	-	-	(4 368 290)	-	-	19 986 399	
	За 1 полугодие 2025 г.	26 133 251	2 977 997	1 589 816	(24)	-	-	30 701 041	
Долгосрочные займы	За 1 полугодие 2026 г.	3 348 831	1 000 000	-	-	-	-	4 348 831	
	За 1 полугодие 2025 г.	4 727 554	-	513 423	(50 000)	-	-	5 190 977	
Краткосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	4 608 042	10 582 785	-	(2 226 405)	-	-	12 962 286	
	За 1 полугодие 2025 г.	188 990	919 125	-	(99 104)	-	-	1 009 011	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	492 515	414 231	-	(428 619)	-	-	478 127	
	За 1 полугодие 2025 г.	161 126	750 621	-	(90 048)	-	-	821 699	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 1 полугодие 2026 г.	1 875 759	8 571	-	(1 781 631)	-	-	102 699	
	За 1 полугодие 2025 г.	3 917	866	-	-	-	-	4 783	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	54 936	17 055	-	(774)	-	-	71 217	

[illegible]

	За 1 полугодие 2025 г.	31 049 796	3 897 122	2 103 239	(149 128)	-	X	36 901 029
--	------------------------	------------	-----------	-----------	-----------	---	---	------------

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	-	-	-

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.	1 873	2 370	1 761	-	2 482
	За 1 полугодие 2025 г.	7 802	1 646	4 613	159	4 676
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 1 полугодие 2026 г.	1 873	2 370	1 761	-	2 482
	За 1 полугодие 2025 г.	7 802	1 646	4 613	159	4 676

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	281 618 908	281 624 055	177 254 514
в том числе:	-	-	-
Выданные - всего	646 879	646 879	646 879

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
Материальные затраты	13 427	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	1 306 110	2 509
Итого по элементам	1 319 537	2 509
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	167 452	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 486 989	2 509

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 ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА»**

350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 225
ИНН 2317024364 КПП 230901001 ОГРН 1022302719713

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «Зеленая горка»
за 2 квартал 2026 год**

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка»

Сокращенное фирменное наименование организации: ООО «СЗ Зеленая горка»

Регистрационный номер: 1022302719713

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

ООО СЗ «Зеленая горка» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Отчетный период с 01.01.2026 г. по 30.06.2026 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными в Российской Федерации и обязательными для применения коммерческими организациями.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

В промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается информация только об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду.

2. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является (ОКВЭД 71.12.2).

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – дольщики) путем размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, связанную с выполнением функций заказчика-застройщика при строительстве объекта:

- Гостиничный комплекс «Нескучный сад», расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Сочи, ул. Ленина, 280. 06.07.2021 года Обществом получено разрешение № RU-23-309-8389-2021 сроком действия до 17 июня 2029 года на строительство объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс, расположенный по ул. Ленина в г. Сочи. Корректировка 3». Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402009:2941., площадью 50086 кв.м, принадлежащем Обществу на праве аренды.

Строительство осуществляется за счет средств целевого финансирования Банка ВТБ (ПАО) и иных кредиторов. Целевое финансирование Банка производится по договору кредитной линии с учетом строительной готовности объекта финансирования и средств участников долевого строительства, привлеченных на счета эскроу.

В качестве уполномоченного банка для открытия счетов эскроу Обществом выбран Банк ВТБ (ПАО).

3. Основы составления отчетности

Настоящая промежуточная Бухгалтерская отчетность является неаудированной и не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой Бухгалтерской отчетности. Общество исключило раскрытие информации, которая в значительной мере повторяет информацию, содержащуюся в проаудированной Бухгалтерской отчетности Общества за 2025 г., такую как существенные принципы учетной политики и данные, не изменившиеся существенно в сумме или своем составе. Дополнительно Общество представило раскрытие существенных событий, произошедших после выпуска Бухгалтерской отчетности за 2025 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, Федеральным стандартом Бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 4 октября 2023г. № 157н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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-13 оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению от 01.02.2022 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 капвложения 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 задолженность 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 недостач 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 Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

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

Увеличение показателя за отчетный период по строке 1150 «Основные средства» обусловлено активной фазой строительства капитального объекта – «Бассейн» в ГК «Нескучный сад».

5.2 Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 30.06.2026 составляет 1 693 442 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде арендных обязательств, резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам, выданным уполномоченным банком в целях осуществления строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Перечень ОНА	Сумма по состоянию на 30.06.2026 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Незавершенное строительство	330 047	319 123
Кредиторская задолженность	-	828 539
Оценочные обязательства и резервы	620	468
Прочие расходы	210 120	55 213
Убытки прошлых лет	863 273	863 273
Убыток текущего периода	289 093	-
Арендные обязательства	289	2 584
Материалы	-	14
Товары	-	36
ИТОГО:	1 693 442	2 069 250

5.3. 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 30.06.2026г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025г., тыс. руб.
10.07 Материалы, переданные в переработку	611 801	414 479
10.08 Строительные материалы	778 341	577 000
08.76 Незавершенное строительство инвестиционного объекта, в том числе:	6 181 076	6 328 829
ГК «Нескучный Сад», Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, к.н. з/у 23:43:0402009:2941	822 623	868 705
ГК «Нескучный Сад» (Корпус 1, 1этап), Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, к.н. з/у 23:43:0402009:2941	95 041	1 252 124
ГК «Нескучный Сад» (Корпус 2, 2этап), Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, к.н. з/у 23:43:0402009:2941	4 609 439	2 524 267
ДОУ на 175 мест, Краснодарский край, г. Сочи, по ул.Ленина, к.н. з/у 23:49:0402009:3533	579 688	472 403
Пристройка к СОШ, на участке с к.н. 23:49:0402012:2290	1 863	1 863
ГК «Нескучный сад» Детский клуб	1 717	605
ГК «Нескучный сад» Бассейн	2 651	2 651

ГК «Нескучный сад» Пул-бар	234	65
ГК «Нескучный сад» Ресторан АляКарт	15 005	3 471
ГК «Нескучный сад» СПА К1БС6	2 234	965
ГК «Нескучный сад» СПА К1БС7	5 961	3 083
ГК «Нескучный сад» СтритФудКафе	11 972	1 147
ГК «Нескучный сад» ФитнесЦентр К1БС7	1 192	307
ГК «Нескучный сад» ФитнесЦентр К2БС1	343	-
ГК «Нескучный сад» Шведская линия К1	13 723	4 671
ГК «Нескучный сад» Шведская линия К2	11 695	1 419
ГК «Нескучный сад» Прачечная	4 582	-
ГК «Нескучный сад» Столовая Персонала К2БС1	1 114	-
ППА по земельным участкам, под объектами капитального строительства	5 197	4 793
НДС по капитальному строительству	1 404 944	1 191 083
Готовая продукция	6 536 667	4 983 786
ИТОГО:	15 518 760	12 304 094

Значительное увеличение показателя за отчетный период по строке 1210 «Запасы» обусловлено активной фазой строительства инвестиционного объекта ГК «Нескучный сад».

5.4 Прочие оборотные активы (строка 1260 бухгалтерского баланса)

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» - данные показателя отсутствуют.

5.5. Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 30.06.2026 г. убыток Общества составляет 739 812 тыс. руб.

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 30.06.2026 г. показатель составил 28 573 153 тыс. руб. На 31.12.2025 г. данный показатель составлял 29 741 737 тыс. руб. В данные показатели включены в том числе суммы целевого

кредита, выданного Обществу уполномоченным банком для осуществления строительства объектов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Увеличение показателя по строке 1410 «Заемные средства» произошло за счет выборки лимита по ранее открытым кредитным линиям. Также на сумму по открытым кредитным линиям ежемесячно начисляются проценты.

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 строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества составляет

Виды активов и обязательств	Сальдо на 01.01.2026 г., тыс.руб	Сальдо на 30.06.2026 г., тыс.руб
Внеоборотные активы	250 055	175 530
Готовая продукция	259 724	411 551
Кредиторская задолженность	155	26
Материалы	35	35
Основные средства	1 247	293
Прочие расходы	57 875	30 693
Арендные обязательства	33	-
ИТОГО:	569 124	618 128

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».

5.9. Выручка.

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
ГК Нескучный сад 1 очередь АПП	1 989	-
ДКП Нескучный сад 1 очередь	267	-
ИТОГО:	2 256	36

5.10. Управленческие расходы.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	на 30.06.2026 г.	на 30.06.2025 г.
Амортизация, аренда офиса	-	-
Услуги по сопровождению бизнеса	-	-
Коммунальные платежи	(47 896)	-

Прочие	(2 158)	(1 957)
ИТОГО:	(50 054)	(1 957)

5.11. 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	1 314 311	856 882
ИТОГО:	1 314 311	856 882

5.12. 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	(2 018 195)	(1 328 056)
ИТОГО:	(2 018 195)	(1 328 056)

Увеличение показателя «Проценты к уплате» обусловлено увеличением объема заемных средств, а также ростом ключевой ставки ЦБ и соответственно зависимых процентных ставок по заемным обязательствам.

5.13. 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.
Реализация иного имущества, прочих работ, услуг	90 937	96 544
Резерв по сомнительным долгам (восстановление)	111	5 827
Результат инвентаризации	70	332-
Полученные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	-	750
Доплаты по ДДУ за увеличение площади	1 594	-
Прочие доходы	537 062	110
ИТОГО:	629 774	103 563

5.14. 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.
Расходы по реализации иного имущества, прочих работ, услуг	(87 787)	(50 375)
Расходы по платному поручительству	(144 228)	-
Формирование оценочных резервов	-	-
Списание НДС свыше 3 лет	(791)	-
Ликвидация ОС	(3 742)	-
Компенсация неустойки по ДДУ	(203 900)	-
Прочие расходы, в т.ч. комиссии банка	(124 857)	(257 084)

ИТОГО:	(565 305)	(307 459)
--------	-----------	-----------

5.15. Текущий налог на прибыль.

По строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах показатель текущего налога на прибыль равен нулю, в связи с получением Обществом убытка за 2 квартал 2026 г.

5.16. Отложенный налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 424 812 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. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

По состоянию на 30.06.2026 г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 646 878 800 руб. в результате выданных Организацией обязательств в виде поручительства и залога объектов основных средств.

6.1. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

По состоянию на 30.06.2026 г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 276 829 450 000,00 руб. в результате полученных Организацией обязательств в виде поручительств.

В соответствии Ф3 № 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО «СЗ Зеленая горка» ведет расчёты по счетам эскроу. Общая сумма денежных средств по счетам эскроу по состоянию на 30.06.2026 г. составляет 4 789 457 836 руб.

7. Информация о фактах хозяйственной жизни с участием связанных сторон

По состоянию на 31.03.2026 г. связанными сторонами Организации являются:

- **генеральный директор (директор) Общества**– Управляющая компания ООО «Смарт Девелопмент» (ИНН 2309177046) в лице директора Черненко Марины Александровны

- **УЧРЕДИТЕЛИ:**

- **участник** Общества– ООО «Андромеда» ИНН 6161069036 (99,99 % доли в УК);
- **участник** Общества– ООО "Смарт Девелопмент", ИНН 2309177046 (0,01 % доли в УК);
- Юнанов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707 - является бенефициарным владельцем ООО «СЗ Зеленая Горка»
- Осипова Лидия Ониковна ИНН 231001866536 – до 13.05.2025 г. является директором ООО «СЗ Зеленая горка»
- ООО «СЗ Резиденция» ИНН 2366029580- общий директор
- ООО СЗ «Югстройтриумф» ИНН 2309168443 – общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Домстрой ЮФО» ИНН 2309177575 – общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Югэкспертстро» ИНН 2309167954 – общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Югстрой Девелопмент» ИНН 2309177568 – общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Клубный квартал» ИНН 2309167908– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Неопроект» ИНН 2311204307– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ «ЮФОИНВЕСТ» ИНН 2315209049– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Белые Росы» ИНН 2304032054– общий директор и учредитель
- ООО «Неотехзаказ» ИНН 2312205776– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ИНН 2308261295– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Азбука жилья» ИНН 2309169528– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Стройинструмент» ИНН 6167035227– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Родина» ИНН 4823061052– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Юфомегалит» ИНН 2309169454– общий директор и учредитель
- ООО «Неофинанс» ИНН 2309169373– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Монолит – Экспо» ИНН 2311148211– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ «Югстрой Регион» ИНН 2312277107– общий директор и учредитель

- ООО «СЗ ЮФОСтройкомплекс» ИНН 2309168732 – общий директор
- ООО «СЗ Интергралгрупп» ИНН 2309168612– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ «Строитель Юга» ИНН2309168605– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Атласстрой» ИНН7714469055– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Ситиград» ИНН7714469016– общий директор и учредитель
- ООО «Неомосстрой» ИНН 9714047032– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Новастрой» ИНН 9714010603– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Строим хорошо» ИНН 9714006460– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Строитель регионов» ИНН 2309181476– общий директор и учредитель
- ООО «Гарантия риэлт» ИНН 2309181437– общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Зеленый Квартал» ИНН 2308197890 – общий директор и учредитель
- ООО СЗ «Рафстрой» ИНН 2320206660– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Пушкинская, Дом № 1» ИНН 6141058438– общий директор и учредитель
- ООО «Нова Девелопмент» ИНН 2309173690– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Талити» ИНН 2311138245 – общий директор– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Комфортное Будущее» ИНН 2309181846– общий директор и учредитель
- ООО «СЗ Висфор» ИНН 2309181469 – общий директор– общий директор и учредитель

8. Непрерывность деятельности

В 2026 году Организация продолжает строительство своих объектов по действующим разрешениям:

- 23-49-8530-2024 от 22.01.2024 г.– строительство ДОУ на 175 мест по ул. Ленина в г. Сочи;
- 23-49-8563-2025 от 10.02.2025 г.– строительство Бассейн по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина;
- RU-23-309-8389-2021 от 06.07.2021 г. Строительство - Гостиничный корпус, расположенный по ул. Ленина в г. Сочи.

Так же В 2026 году ожидается получение разрешения на ввод строительного объекта ДОУ 175 мест, а также бассейна и ЖК «Нескучный сад».

Предполагаемый расчетный срок реализации проекта – 5 лет;

После получения РНВ Организация предполагает продать гостиничные номера объекта в ГК «Нескучный сад».

Таким образом, Организация не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Директор управляющей организации
ООО «Смарт Девелопмент»



Черненко М.А.