

Бухгалтерская отчетность за 1 полугодие 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	10086971
Организация: <u>Специализированный застройщик "Рафстрой"</u>	ИНН	2320206660
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКФС	16
Форма собственности <u>Частная собственность</u>		

Адрес в пределах места нахождения
354000, Краснодарский край, Сочи г, Центральный р-н, Советская ул, дом 48, помещение 14

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
Единственным участником

Бухгалтерский баланс на 30 июня 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	0710001
Организация: <u>Специализированный застройщик "Рафстрой"</u>	Отчетная дата (число, месяц, год)	30 06 2026
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКПО	10086971
	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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7 870	11 522	18 618
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		1 694	2 476	4 155
	Права пользования активами		6 176	9 046	14 463
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 545 351	1 645 706	1 595 975
	в том числе:				
	Предоставленные займы		1 545 351	1 645 706	1 399 838
	Отложенные налоговые активы	1180	112 303	193 151	42 266
	Прочие внеоборотные активы	1190	592 518	514 165	-
	Итого по разделу I	1100	2 258 041	2 364 544	1 656 859
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 973 866	2 939 653	1 719 958
	в том числе:				
	Сырье и материалы		39 287	37 412	73 900
	Готовая продукция		2 090 590	502 019	522 462
	Квартиры для продажи		322 743	158 175	-

	Строительство ЖК Флора со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры		399 850	1 958 227	949 324
	НДС при строительстве		121 396	283 581	172 201
	ППА по аренде земли		-	239	2 071
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 327	234	257
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ		230	230	-
	НДС по приобретенным услугам		1 098	4	-
	НДС, начисленный по отгрузке		-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 729 849	2 766 643	3 314 681
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		12 270	44 576	48 796
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		94 267	125 315	1 316 744
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	48 447
	Сальдо по ЕНС		91 232	3 056	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		2 528 843	2 593 696	1 900 693
	Расходы будущих периодов		1	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		2 651	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		585	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	179 870
	в том числе:				
	Займы выданные		-	-	173 348
	Проценты по займам выданным		-	-	6 522
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	60 493	226 999	38 193
	в том числе:				
	Касса		-	-	27 977
	Расчетные счета		53 249	219 664	312
	Денежные эквиваленты		7 244	7 335	9 904
	Прочие оборотные активы	1260	604	-	175
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		604	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 766 140	5 933 528	5 253 134
	БАЛАНС	1600	8 024 181	8 298 073	6 909 993

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	20	20	20
	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	1 501 053	3 247 949	3 352 513
	Итого по разделу III	1300	1 501 073	3 247 969	3 352 533
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	1 610 900	3 762 751	2 716 318
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 384 922	3 092 838	2 453 286
	Долгосрочные займы		125 000	125 000	263 032
	Долгосрочные проценты по кредитам		5 166	461 312	-
	Долгосрочные проценты по займам		95 812	83 601	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	103 898	107 055	55 976
	Оценочные обязательства	1430	12 233	12 571	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	11 119	12 403	18 771
	Итого по разделу IV	1400	1 738 151	3 894 780	2 791 065
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	781 213	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		-	600 000	-
	Проценты по займам и кредитам		-	181 213	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 777 317	367 384	749 261
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		384 855	306 268	421 289
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 400 327	6 370	41 470
	Расчеты по налогам и сборам		13 483	12 659	276 323
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	690	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 217	7 304	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 149	-	327
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		2 940 095	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		36 192	34 093	9 853
	Оценочные обязательства	1540	7 640	6 727	17 134
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 784 957	1 155 324	766 395
	БАЛАНС	1700	8 024 181	8 298 073	6 909 993

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 "Рафстрой"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2026
10086971		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	2 201 120	383 607
	в том числе:			
	ЖК Флора этап4 (литер3)		1 817 406	-
	ЖК Флора этап2 (литеры1,2 жилой дом,2а паркинг)		256 193	-
	ДКП ЖК ФЛОРА 3 ЭТАП		127 521	208 749
	ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 2		-	82 265
	ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 2 ДКП		-	52 371
	ДКП ЖК ФЛОРА ЭТАП 1		-	17 173
	ЖК со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1		-	11 935
	Себестоимость продаж	2120	(979 373)	(96 200)
	в том числе:			
	ЖК Флора этап4 (литер3)		(815 420)	-
	ЖК Флора этап2 (литеры1,2 жилой дом,2а паркинг)		(133 943)	-
	ДКП ЖК ФЛОРА 3 ЭТАП		(30 010)	(42 328)
	ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 2		-	(20 913)
	ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 2 ДКП		-	(13 774)
	ДКП ЖК ФЛОРА ЭТАП 1		-	(4 201)
	ЖК со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1		-	(10 975)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 221 747	287 407
	Коммерческие расходы	2210	(45 496)	(29 042)
	Управленческие расходы	2220	(28 404)	(11 655)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 147 847	246 710
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	121 158	186 916
	в том числе:			
	Проценты к получению		121 158	-
	Проценты к уплате	2330	(39 353)	(129 796)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(39 353)	-
	Прочие доходы	2340	164 033	1 491
	в том числе:			
	Результаты инвентаризации		3 047	-
	Прочие расходы	2350	(24 598)	(103 360)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 369 087	201 961
	Налог на прибыль организаций	2410	(115 984)	(58 365)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(38 293)	(57 590)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(77 691)	(776)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 253 103	143 596

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	1 253 103	143 596
	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
10086971		
384		

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

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

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	20	-	-	-	-	3 352 513	3 352 533
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	20	-	-	-	-	3 352 513	3 352 533

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	-	-	-	-	-	143 596	143 596
	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	20	-	-	-	-	3 496 109	3 496 129
	На 31 декабря 2025 г.	3200	20	-	-	-	-	3 247 949	3 247 969
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	20	-	-	-	-	3 247 949	3 247 969

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 1 полугодие 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 253 103	1 253 103
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(3 000 000)	(3 000 000)
	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	20	-	-	-	-	1 501 053	1 501 073

Директор Управляющей
организации ООО "Смарт
Девелопмент"

(наименование должности)

Черненко Марина Александровна
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 июля 2026 г.



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2026
10086971		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 218 954	1 043 665
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 019 397	362 070
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	(22 309)	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	221 866	681 595
	Платежи - всего	4120	(1 073 370)	(1 128 562)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(702 796)	(822 097)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(24 214)	(13 681)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(123 553)	-
	налога на прибыль организаций	4124	(10 161)	(267 213)
	прочие платежи	4129	(212 646)	(25 571)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	145 584	(84 897)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	492 716	324 771
	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	492 716	324 771
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(275 178)	(895 987)
	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	(275 178)	(895 987)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	217 538	(571 216)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	628 297
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	628 297
	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	(529 536)	-
	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	(529 536)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(529 536)	628 297
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(166 414)	(27 816)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	219 664	28 289
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	53 250	473
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--	----------------	---------------------	------------------

Наименование показателя	Период	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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода	
		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.	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-
	в том числе:	-	-	-	-	-

в том числе:	За 1 полугодие 2025 г.							
	За 1 полугодие 2025 г.							
из них исключительные права	За 1 полугодие 2025 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

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 2025 г.	34 091	(24 806)	-	-	-	(3 109)	-	-	-	34 091	(27 915)	
	За 1 полугодие 2025 г.	33 293	(16 758)	652	-	-	(4 004)	-	-	-	33 945	(20 764)	
в том числе: Здания	За 1 полугодие 2025 г.	4 885	(4 739)	-	-	-	-	-	-	-	4 885	(4 739)	
	За 1 полугодие 2025 г.	3 360	(1 120)	-	-	-	(1 120)	-	-	-	3 360	(2 240)	
Земельные участки	За 1 полугодие 2025 г.	29 206	(20 066)	-	-	-	(3 109)	-	-	-	29 206	(23 176)	
	За 1 полугодие 2025 г.	29 933	(15 638)	652	-	-	(2 884)	-	-	-	30 585	(18 524)	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Итого амортизируемых основных средств - всего			
Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые основные средства - всего		-	-
В том числе:			

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.	1 645 706	-	-	-	(100 355)	-	-	-	-	1 545 351	-
	За 1 полугодие 2025 г.	1 399 838	-	-	842 987	(184 100)	-	-	-	-	2 058 724	-
в том числе: Предоставленные займы	За 1 полугодие 2026 г.	1 645 706	-	-	-	(100 355)	-	-	-	-	1 545 351	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	173 348	-	-	-	-	-	-	-	-	173 348	-
в том числе:	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	1 645 706	-	-	-	(100 355)	-	-	-	-	1 545 351	-
	За 1 полугодие 2025 г.	1 573 186	-	-	842 987	(184 100)	-	-	-	-	2 232 072	-

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		
Запасы - всего	За 1 полугодие 2026 г.	2 655 833	-	936 167	(739 621)	-	-	X	2 973 866	-
	За 1 полугодие 2025 г.	1 717 940	-	542 289	(127 261)	-	-	X	2 132 968	-
в том числе: Сырье и материалы	За 1 полугодие 2026 г.	37 412	-	12 759	(1 283)	-	-	(9 600)	39 287	-
	За 1 полугодие 2025 г.	73 900	-	7 759	(15 337)	-	-	(27 500)	38 822	-
Готовая продукция	За 1 полугодие 2026 г.	502 019	-	123 519	(124 356)	-	-	1 589 407	2 090 590	-
	За 1 полугодие 2025 г.	522 462	-	7 044	(60 304)	-	-	88 363	557 565	-
Товары	За 1 полугодие 2026 г.	158 175	-	243 452	(78 884)	-	-	-	322 743	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 1 полугодие 2026 г.	1 958 227	-	556 236	(534 807)	-	-	(1 579 806)	399 850	-
	За 1 полугодие 2025 г.	949 324	-	468 528	(32 810)	-	-	(60 863)	1 324 178	-
НДС при строительстве	За 1 полугодие 2026 г.	283 581	-	23 655	(185 840)	-	-	-	121 396	-
	За 1 полугодие 2025 г.	172 254	-	58 958	(18 810)	-	-	-	212 402	-

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 запоре, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	585	-	-	-	-	-	585	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	3 056	-	88 176	-	-	-	-	-	91 232	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 1 полугодие 2026 г.	51	-	-	-	-	(50)	-	-	1	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	3 540 080	(259 272)	332 960	-	(460 901)	-	(169 500)	X	2 819 622	(89 773)	-
	За 1 полугодие 2025 г.	3 286 233	(766)	1 090 344	-	(1 229 719)	-	(766)	X	3 125 326	-	-

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	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	3 817 838	-	-	(2 307 915)	-	-	1 509 922
	За 1 полугодие 2025 г.	2 716 318	838 912	-	-	-	-	3 555 230
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 1 полугодие 2026 г.	3 692 838	-	-	(2 307 915)	-	-	1 384 922
	За 1 полугодие 2025 г.	2 178 287	628 297	-	-	-	-	2 806 583
Долгосрочные займы	За 1 полугодие 2026 г.	125 000	-	-	-	-	-	125 000
	За 1 полугодие 2025 г.	275 000	-	-	-	-	-	275 000
Краткосрочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	1 105 914	4 498 431	328	(715 257)	-	-	4 889 415
	За 1 полугодие 2025 г.	741 739	2 377 397	-	(2 700 924)	-	-	418 212
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	306 268	136 053	328	(57 794)	-	-	384 855
	За 1 полугодие 2025 г.	421 289	1 490 688	-	(1 552 522)	-	-	359 455
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 1 полугодие 2026 г.	6 370	1 400 315	-	(6 358)	-	-	1 400 327
	За 1 полугодие 2025 г.	41 470	-	-	(23 890)	-	-	17 580
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	34 093	3 142	-	(1 043)	-	-	36 192

	За 1 полугодие 2025 г.	9 853	12 535	-	(824)	-	-	21 564
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	21 714	-	-	-	-	21 714
Расчеты по аренде	За 1 полугодие 2026 г.	12 403	107	-	(1 390)	-	-	11 119
	За 1 полугодие 2025 г.	19 836	3 855	-	(8 471)	-	-	15 220
Проценты по займам и кредитам	За 1 полугодие 2026 г.	726 126	12 211	-	(637 360)	-	-	100 978
	За 1 полугодие 2025 г.	263 032	210 615	-	-	-	-	473 647
Расчеты по налогам и сборам	За 1 полугодие 2026 г.	12 659	5 359	-	(4 535)	-	-	13 483
	За 1 полугодие 2025 г.	276 320	568 759	-	(839 628)	-	-	5 454
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	690	-	-	(690)	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	1 971	3 023	-	(4 218)	-	-	776
Расчеты по ЕНС	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	279 234	-	267 598	-	-	11 636
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 1 полугодие 2026 г.	7 304	-	-	(6 088)	-	-	1 217
	За 1 полугодие 2025 г.	360	2 236	-	(2 113)	-	-	483
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 1 полугодие 2026 г.	-	1 149	-	-	-	-	1 149
	За 1 полугодие 2025 г.	326	11 743	-	(10 955)	-	-	1 114
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 1 полугодие 2026 г.	-	2 940 095	-	-	-	-	2 940 095

	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	4 923 752	4 498 431	328	(3 023 172)	-	X	-	6 399 337	-
	За 1 полугодие 2025 г.	3 458 057	3 216 309	-	(2 700 924)	-	X	-	3 973 442	-

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	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

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

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 1 полугодие 2026 г.	3а 1 полугодие 2025 г.
Материальные затраты	79 217	74
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	849 701	76 519
Итого по элементам	928 918	76 593
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	124 356	60 303
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 053 274	136 897

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.	-	-	-	-
в том числе:	За 1 полугодие 2026 г.	-	-	-	-
	За 1 полугодие 2025 г.	-	-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Специализированный застройщик «РАФСТРОЙ»

ИНН2320206660 КПП 23 001001 ОГРН 1122366016717

**Адрес: 350063, Краснодарский край, г. Сочи г, Центральный р-н, ул. Советская,
дом 48, помещение 14**

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

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик «РАФСТРОЙ»**.

Сокращенное наименование – ООО СЗ «РАФСТРОЙ»

Юридический адрес Общества: 350063, Краснодарский край, Сочи г, Центральный р-н, Советская ул, дом 48, помещение 14

Почтовый адрес Общества: 350063, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 15
ОКПО - 10086971

ОКЕИ - 384

Регистрация Общества

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «РАФСТРОЙ» было создано 12.10.2012 года. Решением №1 Единственного участника зарегистрировано 12.10.2012 ОГРН 1122366016717 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю.

Органы управления Общества

Общее собрание участников Организации является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Организации определяется в соответствии с законодательством и уставом Организации. Участниками общества являются:

- до 16.12.2024г.

ООО «Смарт Девелопмент» (ИНН 2309177046) - 50%, размер доли 10 тыс. рублей.
Юнанов Борис Геннадьевич – 50%, размер доли 10 тыс. рублей.

-с 17.12.2024г.

По договору купли-продажи доли в уставном капитале рег.№ 23AB5599482

ООО «Смарт Девелопмент» единственный участник общества -100% доли- 20 тыс. рублей.

Общее собрание участников Организации:

Общее собрание участников Организации является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников Организации определяется в соответствии с законодательством и уставом Организации.

Единоличный исполнительный орган общества

Единоличным исполнительным органом общества является Директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко Марина Александровна с 02.06.2025г. Лицо, ответственное за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности – Директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» Черненко Марина Александровна.

Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества на 31.03.2026г г. равен 20000 рублей. Уставный капитал полностью оплачен. Изменения уставного капитала не производилось.

2. 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 2025г., 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 2025г.

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-11 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 промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности существенными признаются изменения, которые составляют более 10% по отношению к показателю соответствующих данных за предыдущий отчетный период.

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.

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 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 Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 30.06.2026 составляет 112 303 тыс. руб.

Показатель отложенных налоговых активов сформирован из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде арендным обязательствам, 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.

5.2. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение дебиторской задолженности (с учетом резерва сомнительных долгов) приведено в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» раздела 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наименование	Сумма по состоянию на 30.06.2026 г., тыс. руб.	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Расчеты с поставщиками (авансы выданные)	94 267	125 315
Расчеты по налогам и сборам	-	-
Расчеты с прочими дебиторами	2 528 843	2 593 696
Расчеты с покупателями и заказчиками	12 270	44 576
Сальдо ЕНС	91 232	3056

Расходы будущих периодов	1	-
Авансы по аренде (лизингу)	2651	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	585	-
ИТОГО:	2 729 849	2 766 643

5.3. Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 30.06.2026 г нераспределенная прибыль Общества составляет (1 501 053) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025г. нераспределенная прибыль Общества составила 3 247 949 тыс. руб.

За отчетной период нераспределенная прибыль Общества снизила показатели, по сравнению с 2025г., но в перспективе организация планирует положительный финансовый результат по основной деятельности организации за полный 2026г.

5.4. 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 1 610 900 тыс. руб. На 31.12.2025г. данный показатель составлял 3 762 751 тыс. руб.

Уменьшение показателя по строке 1410 «Заемные средства» произошло за счет погашения обязательств. Новые кредитные соглашения за текущий отчетный период Обществом не заключались.

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

5.5. 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 103 898 тыс. руб.

5.6. Выручка.

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

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	1 полугодие 2026 г.	1 полугодие 2025 г.
Выручка по договорам долевого участия	-	94 200
Выручка по договорам купли-продажи	266 145	289 407
ИТОГО:	266 145	383 607

5.7. 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.	
	1 полугодие 2026 г.	1 полугодие 2025 г.
Проценты по депозитам	-	-
Проценты, полученные по займам и кредитам	121 158	186 916
ИТОГО:	121 158	186 916

5.8. 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.	
	1 полугодие 2026 г.	1 полугодие 2025 г.
Проценты к уплате	(39 353)	(129 796)
ИТОГО:	(39 353)	(129 796)

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

5.9. Прочие доходы.

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

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	1 полугодие 2026 г.	1 полугодие 2025 г.
Результаты инвентаризации	3 047	
Прочие доходы	160 986	1 491
ИТОГО:	164 033	1 491

5.10. Прочие расходы.

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

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.	
	1 полугодие 2026 г.	1 полугодие 2025 г.
Расходы от реализации ТМЦ	(24 598)	(103 360)
Расходы по платному поручительству	-	-
Иная операционная деятельность	-	-
Прочие расходы, в т.ч. комиссии банка	-	-
ИТОГО:	(24 598)	(103 360)

5.11. Текущий налог на прибыль.

По строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах показатель текущего налога на прибыль составил (38 293) тыс. руб.

5.12. Отложенный налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет (77 691) 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. Информация о связанных сторонах

Существенных изменений в промежуточном отчетном периоде не произошло.

Основание: п.16 ПБУ 11/2008, Информационное сообщение Минфина России от 24.02.2021 N ИС-учет-32 "Установлены особенности раскрытия информации в бухгалтерской отчетности"

7. Непрерывность деятельности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАФСТРОЙ» планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Финансовые, производственные и другие факторы способные оказать влияние на непрерывность деятельности Организации в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, так и за рамками периода в 12 месяцев со дня отчетной даты, которые могут обуславливать значительные сомнения в способности ООО «СЗ «РАФСТРОЙ» продолжать свою деятельность непрерывно, на дату формирования и подписания бухгалтерской отчетности на 30.06.2026 г. Организацией не наблюдается.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Не ожидается значительная потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Директор Управляющей организации
ООО «Смарт Девелопмент»



____ М.А. Черненко

«30» июня 2026 г.