

# Бухгалтерская отчетность за 1 полугодие 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: "Специализированный застройщик Родина"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

350063, Краснодарский край, г Краснодар, ул Комсомольская, д. 15, офис 48

по ОКПО

34669720

ИНН

4823061052

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

## Бухгалтерский баланс на 30 июня 2026 г.

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

Коды

0710001

30 06 2026

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация: "Специализированный застройщик Родина"

по ОКПО

34669720

Единица измерения тыс. руб.

по ОКЕИ

384

| Пояснения | Наименование показателя                      | Код  | На 30 июня<br>2026 г. | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                 |      |                       |                          |                          |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                |      |                       |                          |                          |
|           | Нематериальные активы                        | 1110 | -                     | -                        | -                        |
|           | Основные средства                            | 1150 | 25 846                | 18 633                   | 24 530                   |
|           | в том числе:                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Основные средства, пригодные к использованию |      | 1 202                 | 2 248                    | 4 341                    |
|           | Незавершенное строительство                  |      | 24 475                | 16 385                   | -                        |
|           | Права пользования активами                   |      | 169                   | -                        | 20 189                   |
|           | Инвестиционная недвижимость                  | 1160 | -                     | -                        | -                        |
|           | Финансовые вложения                          | 1170 | 5 162 723             | 7 379 698                | 8 015 467                |
|           | в том числе:                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Предоставленные займы                        |      | 5 162 723             | 7 379 698                | 7 112 964                |
|           | Проценты по предоставленным займам           |      | -                     | -                        | 902 502                  |
|           | Отложенные налоговые активы                  | 1180 | 766 061               | 476 700                  | 81 901                   |
|           | Прочие внеоборотные активы                   | 1190 | 1 411 351             | 1 853 731                | -                        |
|           | в том числе:                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Проценты по предоставленным займам           |      | 1 411 351             | 1 853 731                | -                        |
|           | Итого по разделу I                           | 1100 | 7 365 981             | 9 728 762                | 8 121 898                |
|           | <b>II. Оборотные активы</b>                  |      |                       |                          |                          |
|           | Запасы                                       | 1210 | 11 303 582            | 8 147 899                | 4 248 662                |
|           | в том числе:                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Сырье и материалы                            |      | 250 638               | 224 693                  | 329 543                  |

|  |                                                            |      |            |            |            |
|--|------------------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|
|  | Незавершенное строительство инвестиционного актива         |      | 10 168 702 | 7 210 553  | 3 562 176  |
|  | НДС включаемый в стоимость незавершенного строительства    |      | 884 241    | 712 653    | 341 236    |
|  | Право пользования земельным участком                       |      | -          | -          | 15 707     |
|  | Долгосрочные активы к продаже                              | 1215 | -          | -          | -          |
|  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | 9 807      | 9 355      | 9 314      |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |            |
|  | НДС по приобретенным НМА                                   |      | 4          | 4          | -          |
|  | НДС по приобретенным услугам                               |      | 6 404      | 6 267      | -          |
|  | НДС при строительстве ОС                                   |      | 3 398      | 3 084      | -          |
|  | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 4 283 351  | 4 129 315  | 2 829 530  |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |            |
|  | Расчеты с покупателями и заказчиками                       |      | 376 532    | 7 022      | -          |
|  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                      |      | 1 418 607  | 2 665 805  | 1 802 529  |
|  | Проценты по предоставленным займам                         |      | 1 401 959  | 368 920    | -          |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                 |      | 1 086 253  | 1 087 568  | 1 027 001  |
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 3 058 631  | 1 013 465  | -          |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |            |
|  | Предоставленные займы                                      |      | 3 058 631  | 1 013 465  | -          |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 84         | 1 991      | 85         |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |            |
|  | Расчетные счета                                            |      | 84         | 1 991      | 85         |
|  | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | -          | 40 261     | 23 998     |
|  | в том числе:                                               |      |            |            |            |
|  | Субсидии из 08.76                                          |      | -          | 29 392     | 23 998     |
|  | Право пользования активами                                 |      | -          | 10 869     | -          |
|  | Итого по разделу II                                        | 1200 | 18 655 454 | 13 342 286 | 7 111 589  |
|  | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600 | 26 021 436 | 23 071 048 | 15 233 487 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 30 июня<br>2026 г. | На 31 декабря<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                       |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 10                    | 10                       | 10                       |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                     | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | -                     | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                     | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | -                     | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | (913 624)             | (1 603 121)              | (414 653)                |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | (913 614)             | (1 603 111)              | (414 643)                |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410 | 25 534 734            | 23 683 074               | 14 932 020               |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                                |      | 19 906 000            | 19 598 764               | 13 557 068               |
|           | Долгосрочные займы                                                                  |      | 232 147               | 232 147                  | 228 810                  |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                                   |      | 5 330 572             | 3 797 140                | 1 114 728                |
|           | Проценты по долгосрочным займам                                                     |      | 66 015                | 55 023                   | 31 414                   |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | 538 844               | 367 885                  | 85 293                   |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                     | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | 195                   | 13 580                   | 23 471                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Расчеты по аренде (ППА)                                                             |      | 195                   | 13 580                   | 23 471                   |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 26 073 772            | 24 064 539               | 15 040 784               |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1510 | -                     | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 859 512               | 608 591                  | 604 691                  |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               |      | 426 202               | 608 167                  | 601 849                  |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         |      | 1 110                 | 424                      | 2 664                    |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                |      | 446                   | -                        | 178                      |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                                          |      | 431 754               | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1540 | 1 766                 | 1 028                    | 2 655                    |
|           | Прочие краткосрочные обязательства                                                  | 1550 | -                     | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V                                                                  | 1500 | 861 278               | 609 620                  | 607 346                  |
|           | <b>БАЛАНС</b>                                                                       | 1700 | 26 021 436            | 23 071 048               | 15 233 487               |

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

27 июля 2026 г.



Черненко Марина Александровна  
(расшифровка подписи)

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

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

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

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710002  |    |      |
| 30       | 06 | 2026 |
| 34669720 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                     | Код  | За 1 полугодие<br>2026 г. | За 1 полугодие<br>2025 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|           | Выручка                                                                                                     | 2110 | 376 327                   | -                         |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | ЖК Лестория (1 этап строительства) Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 1.1, Литер 2.1 (паркинг)                |      | 376 049                   | -                         |
|           | Себестоимость продаж                                                                                        | 2120 | (136 942)                 | -                         |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | ЖК Лестория (1 этап строительства) Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 1.1, Литер 2.1 (паркинг)                |      | (135 389)                 | -                         |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                    | 2100 | 239 385                   | -                         |
|           | Коммерческие расходы                                                                                        | 2210 | (815)                     | (6 223)                   |
|           | Управленческие расходы                                                                                      | 2220 | (2 428)                   | (132)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                  | 2200 | 236 142                   | (6 355)                   |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                     | 2310 | -                         | -                         |
|           | Проценты к получению                                                                                        | 2320 | 590 658                   | 668 456                   |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | Проценты к получению (уплате)                                                                               |      | 590 658                   | 668 456                   |
|           | Проценты к уплате                                                                                           | 2330 | (824 941)                 | (719 343)                 |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | Проценты к получению (уплате)                                                                               |      | (824 941)                 | (719 343)                 |
|           | Прочие доходы                                                                                               | 2340 | 601 064                   | 26 969                    |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг                                           |      | 57                        | 48                        |
|           | Результаты инвентаризации                                                                                   |      | 8                         | -                         |
|           | Прочие расходы                                                                                              | 2350 | (2 951)                   | (163 354)                 |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | Отчисления в оценочные резервы                                                                              |      | 634                       | (11 348)                  |
|           | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг                                           |      | (9)                       | (11)                      |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения                                          | 2300 | 599 972                   | (193 627)                 |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                | 2410 | (68 906)                  | 34 674                    |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                           |                           |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                        | 2411 | -                         | -                         |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                     | 2412 | (68 906)                  | 34 674                    |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | -                         | -                         |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                     | 2400 | 531 066                   | (158 953)                 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За 1 полугодие<br>2026 г. | За 1 полугодие<br>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 | 531 066                   | (158 953)                 |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 | -                         | -                         |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 | -                         | -                         |

Директор управляющей  
организации ООО "Смарт  
Девелопмент"

(наименование должности)

27 июля 2026 г.



Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала  
за 1 полугодие 2026 г.

|                                      |    |      |
|--------------------------------------|----|------|
| Коды                                 |    |      |
| 0710004                              |    |      |
| 30                                   | 06 | 2026 |
| Отчетная дата<br>(число, месяц, год) |    |      |
| 34669720                             |    |      |
| по ОКПО                              |    |      |
| 384                                  |    |      |
| по ОКЕИ                              |    |      |

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

| Пояснения | Наименование показателя                             | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность по акционерам 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 | 10               | -                                                                                      | -                                           | -                                         | -                 | (414 653)                                    | (414 643) |
|           | Корректировка в связи с изменением учетной политики | 3110 | -                | -                                                                                      | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -         |
|           | исправлением ошибок                                 | 3120 | -                | -                                                                                      | -                                           | -                                         | -                 | -                                            | -         |
|           | На 31 декабря 2024 г. после корректировки           | 3101 | 10               | -                                                                                      | -                                           | -                                         | -                 | (414 653)                                    | (414 643) |

| 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       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-------------|
|           | <b>За 1 полугодие 2025 г.</b>                                                        |      |                  |                                                                                     |                                             |                                               |                   |                                              |             |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3211 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | (158 631)                                    | (158 631)   |
|           | 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 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | -                                            | -           |
|           | <b>На 30 июня 2025 г.</b>                                                            | 3250 | 10               | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | (573 284)                                    | (573 274)   |
|           | <b>На 31 декабря 2025 г.</b>                                                         | 3200 | 10               | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | (1 444 690)                                  | (1 444 680) |
|           | Корректировка в связи с изменением учетной политики                                  | 3210 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | -                                            | -           |
|           | исправлением ошибок                                                                  | 3220 | -                | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | -                                            | -           |
|           | <b>На 31 декабря 2025 г. после корректировки</b>                                     | 3201 | 10               | -                                                                                   | -                                           | -                                             | -                 | (1 444 690)                                  | (1 444 680) |

| 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     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------|
|           | <b>За 1 полугодие 2026 г.</b>                                                        |      |                  |                                                                                     |                                           |                                               |                   |                                              |           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                              | 3311 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | 531 065                                      | 531 065   |
|           | 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 | -                | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | -                                            | -         |
|           | <b>На 30 июня 2026 г.</b>                                                            | 3300 | 10               | -                                                                                   | -                                         | -                                             | -                 | (913 624)                                    | (913 614) |

Директор управляющей  
организации ООО "Смарт  
Девелопмент"

(наименование должности)

27 июля 2026 г.

Черненко Марина Александровна

(расшифровка подписи)



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

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

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

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710005  |    |      |
| 30       | 06 | 2026 |
| 34669720 |    |      |
| 384      |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | За 1 полугодие<br>2026 г. | За 1 полугодие<br>2025 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                          |      |                           |                           |
|           | Поступления - всего                                                                 | 4110 | 999 162                   | 62 021                    |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                           |
|           | от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг                     | 4111 | 7 296                     | 44 056                    |
|           | арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей                 | 4112 | -                         | -                         |
|           | от перепродажи финансовых вложений                                                  | 4113 | -                         | -                         |
|           | процентов по дебиторской задолженности покупателей                                  | 4114 | -                         | -                         |
|           | прочие поступления                                                                  | 4119 | 991 866                   | 17 965                    |
|           | Платежи - всего                                                                     | 4120 | (1 480 114)               | (2 575 226)               |
|           | в том числе:                                                                        |      |                           |                           |
|           | поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги | 4121 | (1 476 860)               | (2 220 932)               |
|           | в связи с оплатой труда работников                                                  | 4122 | (1 686)                   | (12 085)                  |
|           | процентов по долговым обязательствам                                                | 4123 | -                         | -                         |
|           | налога на прибыль организаций                                                       | 4124 | -                         | (1 589)                   |
|           | налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа                      |      | -                         | (323 471)                 |
|           | прочие платежи                                                                      | 4129 | (1 568)                   | (17 149)                  |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                  | 4100 | (480 952)                 | (2 513 205)               |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                             | Код  | За 1 полугодие<br>2026 г. | За 1 полугодие<br>2025 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|           | <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                                                                                   |      |                           |                           |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4210 | 171 809                   | 12 000                    |
|           | 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 | 171 809                   | 12 000                    |
|           | дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                         | -                         |
|           | прочие поступления                                                                                                                  | 4219 | -                         | -                         |
|           | Платежи - всего                                                                                                                     | 4220 | -                         | (1 580 000)               |
|           | 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 | -                         | (1 580 000)               |
|           | процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива                                                 | 4224 | -                         | -                         |
|           | прочие платежи                                                                                                                      | 4229 | -                         | -                         |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>                                                                           | 4200 | 171 809                   | (1 568 000)               |
|           | <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                                                                       |      |                           |                           |
|           | Поступления - всего                                                                                                                 | 4310 | 307 236                   | 4 081 458                 |
|           | в том числе:                                                                                                                        |      |                           |                           |
|           | получение кредитов и займов                                                                                                         | 4311 | 307 236                   | 4 081 458                 |
|           | 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<br>2026 г. | За 1 полугодие<br>2025 г. |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|           | Платежи - всего                                                                                                           | 4320 | -                         | -                         |
|           | 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 | -                         | -                         |
|           | прочие платежи                                                                                                            | 4329 | -                         | -                         |
|           | <b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>                                                                     | 4300 | 307 236                   | 4 081 458                 |
|           | <b>Сальдо денежных потоков за период</b>                                                                                  | 4400 | (1 907)                   | 253                       |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>                                                 | 4450 | 1 991                     | 85                        |
|           | <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>                                                  | 4500 | 84                        | 338                       |
|           | Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю                                                  | 4490 | -                         | -                         |

Директор управляющей  
организации ООО "Смарт  
Девелопмент"

(наименование должности)

27 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                 | Изменения за период                      |                                       |                     |         |             | На конец периода                         |                                       |                                                               |                                       |                                          |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
|                               |                        | На начало года                           |                                       | Изменения за период |         |             | На начало года                           |                                       | Изменения за период                                           |                                       |                                          |
|                               |                        | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано | амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость |
| Нематериальные активы - всего | За 1 полугодие 2026 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -                                        | -                                     | -                                                             | -                                     | -                                        |
|                               | За 1 полугодие 2025 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -                                        | -                                     | -                                                             | -                                     | -                                        |
|                               | За 1 полугодие 2024 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -                                        | -                                     | -                                                             | -                                     | -                                        |

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

| Наименование показателя                               | Период                 | Изменения за период                      |                                       |                     |         |             | На конец периода                         |                                       |                                                               |                                       |                                          |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                       |                        | На начало года                           |                                       | Изменения за период |         |             | На начало года                           |                                       | Изменения за период                                           |                                       |                                          |
|                                                       |                        | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано | амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость |
| Нематериальные активы, созданные организацией - всего | За 1 полугодие 2026 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -                                        | -                                     | -                                                             | -                                     | -                                        |
|                                                       | За 1 полугодие 2025 г. | -                                        | -                                     | -                   | -       | -           | -                                        | -                                     | -                                                             | -                                     | -                                        |
|                                                       | За 1 полугодие 2024 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<br>затраты | накопленное<br>обесценение | затраты             | обесценение | списано | принято к учету в<br>качестве<br>нематериальных<br>активов | фактические<br>затраты | накопленное<br>обесценение |
|                                                                         |                              |                        |                            |                     |             |         |                                                            |                        |                            |
| Капитальные вложения на<br>приобретение нематериальных активов<br>всего | За 1<br>полугодие<br>2026 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>2025 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>2024 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
| Капитальные вложения на создание<br>нематериальных активов - всего      | За 1<br>полугодие<br>2026 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>2025 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>2024 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
| Капитальные вложения на улучшение<br>нематериальных активов - всего     | За 1<br>полугодие<br>2026 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>2025 г. | -                      | -                          | -                   | -           | -       | -                                                          | -                      | -                          |
|                                                                         | За 1<br>полугодие<br>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

| Наименование показателя                                                | Период                 | На начало года                           |                                       |           |                                                 | Изменения за период |             |                                          |                         |                                          |                                       | На конец периода                         |                                       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                        |                        | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило | списано (фактическая (переоцененная) стоимость) | амортизация         | обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 1 полугодие 2026 г. | 5 248                                    | (2 959)                               | -         | -                                               | (1 046)             | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 5 248                                    | (4 046)                               |
|                                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 5 248                                    | (807)                                 | -         | -                                               | (1 046)             | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 5 248                                    | (1 953)                               |
| в том числе:<br>Офисное оборудование                                   | За 1 полугодие 2026 г. | 5 141                                    | (2 831)                               | -         | -                                               | (1 021)             | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 5 141                                    | (3 952)                               |
|                                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 5 141                                    | (890)                                 | -         | -                                               | (1 021)             | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 5 141                                    | (1 910)                               |
| Производственный и хозяйственный инвентарь                             | За 1 полугодие 2026 г. | 107                                      | (58)                                  | -         | -                                               | (26)                | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 107                                      | (94)                                  |
|                                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 107                                      | (17)                                  | -         | -                                               | (26)                | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 107                                      | (43)                                  |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | За 1 полугодие 2026 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                               | -                   | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |
|                                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | -                                        | -                                     | -         | -                                               | -                   | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | -                                        | -                                     |

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

| Наименование показателя            | Период                 | На начало года                        |                                       |                                                       |                                                     | Изменения за период |             |                                       |                         |                                       |                                       | На конец периода                      |                                       |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    |                        | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости) | списано (с учетом пересмотра фактической стоимости) | амортизация         | обесценение | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленная амортизация | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | фактическая (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
| Права пользования активами - всего | За 1 полугодие 2026 г. | 27 370                                | (15 502)                              | -                                                     | -                                                   | (754)               | -           | -                                     | -                       | 972                                   | (803)                                 | -                                     | -                                     |
|                                    | За 1 полугодие 2025 г. | 30 177                                | (9 988)                               | 29                                                    | (393)                                               | (3 919)             | -           | -                                     | -                       | 29 813                                | (13 906)                              | -                                     | -                                     |
| в том числе:<br>Земельные участки  | За 1 полугодие 2026 г. | 26 399                                | (15 868)                              | -                                                     | -                                                   | (566)               | -           | -                                     | -                       | -                                     | -                                     | -                                     | -                                     |
|                                    | За 1 полугодие 2025 г. | 29 234                                | (9 691)                               | -                                                     | (393)                                               | (3 751)             | -           | -                                     | -                       | 28 841                                | (13 442)                              | -                                     | -                                     |
| Другие виды основных средств       | За 1 полугодие 2026 г. | 972                                   | (634)                                 | -                                                     | -                                                   | (169)               | -           | -                                     | -                       | 972                                   | (803)                                 | -                                     | -                                     |
|                                    | За 1 полугодие 2025 г. | 943                                   | (296)                                 | 29                                                    | -                                                   | (168)               | -           | -                                     | -                       | 972                                   | (464)                                 | -                                     | -                                     |

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя                    | На 30 июня 2026 г. | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего   | 1 371              | 13 117                | 24 530                |
| в том числе:                               |                    |                       |                       |
| Офисное оборудование                       | 1 189              | 2 210                 | 4 251                 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 13                 | 38                    | 89                    |
| Земельные участки                          | -                  | 10 530                | 19 543                |
| Другие виды основных средств               | 169                | 338                   | 647                   |



|                                                                             |                        |         |   |        |   |   |   |         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|---|--------|---|---|---|---------|---|
| 23.49.0401.008.2449                                                         | За 1 полугодие 2025 г. | 809 172 | - | 92 350 | - | - | - | 901 522 | - |
| Строительство объекта «Офис продаж ЖК Лестория»                             | За 1 полугодие 2026 г. | -       | - | 2 673  | - | - | - | 2 673   | - |
| Бассейн ЖК Лестория                                                         | За 1 полугодие 2025 г. | -       | - | -      | - | - | - | -       | - |
|                                                                             | За 1 полугодие 2026 г. | -       | - | 50     | - | - | - | 50      | - |
| Капитальные вложения на создание основных средств - всего                   | За 1 полугодие 2025 г. | 16 385  | - | 8 090  | - | - | - | 24 475  | - |
| в том числе:                                                                | За 1 полугодие 2026 г. | -       | - | -      | - | - | - | -       | - |
| Бассейн ЖК Лестория                                                         | За 1 полугодие 2025 г. | 16 385  | - | 8 090  | - | - | - | 24 475  | - |
| Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего | За 1 полугодие 2025 г. | -       | - | -      | - | - | - | -       | - |
|                                                                             | За 1 полугодие 2026 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. | 5 293 432                | -                         | -                   | (130 709)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 5 162 723                 | - |
|                                           | За 1 полугодие 2025 г. | 8 015 467                | -                         | 2 248 456           | (11 700)                 | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 10 252 222                | - |
| в том числе:<br>Предоставленные займы     | За 1 полугодие 2026 г. | 5 293 432                | -                         | -                   | (130 709)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 5 162 723                 | - |
|                                           | За 1 полугодие 2025 г. | 8 015 467                | -                         | 2 248 456           | (11 700)                 | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 10 252 222                | - |
| Краткосрочные финансовые вложения - всего | За 1 полугодие 2026 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         | - |
|                                           | За 1 полугодие 2025 г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | -                         | - |
| Итого                                     | За 1 полугодие 2026 г. | 5 293 432                | -                         | -                   | (130 709)                | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 5 162 723                 | - |
|                                           | За 1 полугодие 2025 г. | 8 015 467                | -                         | 2 248 456           | (11 700)                 | -                         | -                                                                    | -                                                  | -                    | -                        | 10 252 222                | - |

## 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            |                        |           |           | Изменения за период    |                        |                           |                        |                         |   | На конец периода          |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-----------|-----------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|---|---------------------------|------------------------|
|                                                        |                        | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | затраты   | списано   | резерв под обесценение | резерв под обесценение | фактическая себестоимость | резерв под обесценение | изменения видов запасов |   | фактическая себестоимость | резерв под обесценение |
|                                                        |                        |                           |                        |           |           |                        |                        |                           |                        |                         |   |                           |                        |
| Запасы - всего                                         | За 1 полугодие 2026 г. | 8 147 899                 | -                      | 3 353 135 | (137 452) | -                      | -                      | (137 452)                 | -                      | X                       | X | 11 303 582                | -                      |
|                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 3 931 423                 | -                      | 2 149 004 | (3 038)   | -                      | -                      | (3 038)                   | -                      | X                       | X | 6 608 935                 | -                      |
| в том числе:                                           |                        |                           |                        |           |           |                        |                        |                           |                        |                         |   |                           |                        |
| Сырье и материалы                                      | За 1 полугодие 2026 г. | 224 693                   | -                      | 130 463   | (3 755)   | -                      | -                      | (3 755)                   | -                      | (100 763)               | - | 250 638                   | -                      |
|                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 329 543                   | -                      | 356 589   | (3 038)   | -                      | -                      | (3 038)                   | -                      | (338 163)               | - | 344 930                   | -                      |
| Незавершенное производство                             | За 1 полугодие 2026 г. | 7 211 066                 | -                      | 2 981 737 | (124 864) | -                      | -                      | (124 864)                 | -                      | 100 763                 | - | 10 168 702                | -                      |
|                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 3 601 881                 | -                      | 1 792 415 | -         | -                      | -                      | -                         | -                      | 338 163                 | - | 5 732 459                 | -                      |
| НДС включений в стоимость незавершенного строительства | За 1 полугодие 2026 г. | 712 653                   | -                      | 240 935   | (69 347)  | -                      | -                      | (69 347)                  | -                      | 171 588                 | - | 884 241                   | -                      |
|                                                        | За 1 полугодие 2025 г. | 341 236                   | -                      | 284 347   | (64 677)  | -                      | -                      | (64 677)                  | -                      | -                       | - | 560 937                   | -                      |

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

[illegible]

|       |                        |           |          |           |        |             |   |     |   |           |          |
|-------|------------------------|-----------|----------|-----------|--------|-------------|---|-----|---|-----------|----------|
| Итого | За 1 полугодие 2026 г. | 4 129 315 | (91 575) | 1 483 310 | -      | (1 772 292) | - | (4) | X | 4 374 288 | (90 937) |
|       | За 1 полугодие 2025 г. | 2 873 186 | (10 491) | 489 373   | 16 792 | 450         | - | -   | X | 3 368 410 | (10 491) |

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                                                         |                                    |           |           |                      | На конец периода |            |
|--------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|------------------|------------|
|                                            |                        |                | (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) |                                    |           |           |                      |                  |            |
|                                            |                        |                | 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. | 23 683 074     | 307 236                                                                     | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 25 534 734 |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 14 932 020     | 4 081 458                                                                   | 1 150 907                          | (1 743)   | -         | -                    | -                | 20 162 641 |
| в том числе:                               |                        |                |                                                                             |                                    |           |           |                      |                  |            |
| Долгосрочные кредиты                       | За 1 полугодие 2026 г. | 19 598 764     | 307 236                                                                     | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 19 906 000 |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 13 557 068     | 4 076 378                                                                   | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 17 633 446 |
| Долгосрочные займы                         | За 1 полугодие 2026 г. | 232 147        | -                                                                           | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 232 147    |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 228 810        | 5 080                                                                       | -                                  | (1 743)   | -         | -                    | -                | 232 147    |
| Проценты по кредитам и займам              | За 1 полугодие 2026 г. | 3 852 163      | -                                                                           | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 5 396 587  |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 1 114 728      | -                                                                           | 1 138 947                          | -         | -         | -                    | -                | 2 253 675  |
| Краткосрочные обязательства - всего        | За 1 полугодие 2026 г. | 608 591        | 1 942 271                                                                   | -                                  | (160 311) | -         | -                    | -                | 859 512    |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 604 691        | 106 349                                                                     | -                                  | (1 866)   | -         | -                    | -                | 709 174    |
| в том числе:                               |                        |                |                                                                             |                                    |           |           |                      |                  |            |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками      | За 1 полугодие 2026 г. | 608 167        | 370 192                                                                     | -                                  | (146 494) | -         | -                    | -                | 426 202    |
|                                            | За 1 полугодие 2025 г. | 601 849        | 105 929                                                                     | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 707 778    |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | За 1 полугодие 2026 г. | 337 822        | 93 932                                                                      | -                                  | -         | -         | -                    | -                | 431 754    |



9. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | На 30 июня 2026 г. | На 31 декабря 2025 г. | На 31 декабря 2024 г. |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего      | 109 057 012        | 107 838 278           | 106 192 549           |
| Выданные - всего        | 1 250 262          | 580 262               | 580 262               |

10. Расходы по обычным видам деятельности

| Наименование показателя                                                                             | За 1 полугодие 2026 г. | За 1 полугодие 2025 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Материальные затраты                                                                                | 2 426                  | 483                    |
| Затраты на оплату труда                                                                             | -                      | -                      |
| Отчисления на социальные нужды                                                                      | -                      | -                      |
| Амортизация                                                                                         | -                      | -                      |
| Прочие затраты                                                                                      | 886 995                | 5 871                  |
| Итого по элементам                                                                                  | 889 421                | 6 355                  |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):<br>незавершенного производства, готовой продукции | (749 235)              | -                      |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                                         | 140 185                | 6 355                  |

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 Родина»**

---

ИНН 4823061052 КПП 230901001 ОГРН 1144827012824

Адрес: Российская Федерация, 350063, Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г.  
Краснодар, ул. Комсомольская д.15, офис 48

**Пояснения  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО СЗ «Родина»  
за 2 квартал 2026 года**

## **1. Общие сведения об Обществе**

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Родина»

Сокращенное наименование – ООО «СЗ Родина»

Юридический адрес Общества: 350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48

Почтовый адрес Общества: 350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48

### **Регистрация Общества**

Регистрационный номер: 1144827012824

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ Родина» было создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» 14.11.2014 года. ООО «СЗ Родина», ИНН 4823061052, КПП 230901001 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю. 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 01.04.2026г. по 30.06.2026г.

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 является (ОКВЭД 71.12.2) Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В промежуточном отчетном периоде Общество осуществляло деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

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:

- Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 по ул.

Искры, 66/10, в м -не Кудепста Хостинского р-на г. Сочи. 1,2 этап строительства. Корректировка. Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 23-49-8490-2023 от 17.05.2023 выдано администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края. Срок действия до 01.04.2031

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 не аудитуемой 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-РО оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению от 01.04.2023г..

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 10%.

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 капитальные вложения 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 Отложенные налоговые активы**

По строке 1180 «Отложенные активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 30.06.2026 составляет 766 061 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.

| Виды активов и обязательств       | Сальдо на<br>01.01.2026г., тыс.руб | Изменения за 2 кв. 2026г.,<br>тыс.руб. | Сальдо на<br>30.06.2026г., тыс.руб |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| Внеоборотные активы               | 179 230                            | -152 225                               | 27 005                             |
| Оценочные обязательства и резервы | 257                                | +184                                   | 441                                |
| Убыток текущего периода           | -                                  | +88 553                                | 88 553                             |
| Прочие расходы                    | 351 689                            | +179 871                               | 531 560                            |
| Убытки прошлых лет                | 118 450                            | -                                      | 118 450                            |
| Арендные обязательства            | 4 206                              | -4 154                                 | 52                                 |
| <b>ИТОГО:</b>                     | <b>653 832</b>                     | <b>+112 229</b>                        | <b>766 061</b>                     |

**5.2. 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<br>на 30.06.2026г., тыс. руб. | Сумма по состоянию на<br>31.12.2025г., тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Сырьё и материалы                                       | 250 638                                          | 224 693                                          |
| Незавершенное строительство инвестиционного актива      | 10 168 702                                       | 7 210 553                                        |
| НДС включаемый в стоимость незавершенного строительства | 884 241                                          | 712 653                                          |
| <b>ИТОГО:</b>                                           | <b>11 303 581</b>                                | <b>8 147 899</b>                                 |

Значительное увеличение показателя за отчетный период по строке 1210 «Запасы» обусловлено активной фазой строительства инвестиционного объекта ЖК «Лестория».

### **5.3. Нераспределенная прибыль.**

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 30.06.2026г. непокрытый убыток Общества составляет (913 624) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025г. непокрытый убыток Общества составлял (1 603 121) тыс. руб.

За отчетной период непокрытый убыток Общества уменьшился, по операционные результаты за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2026г. не обязательно являются показательными в отношении ожидаемых результатов 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 25 534 734 тыс. руб. На 31.12.2025г. данный показатель составлял 23 683 074 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, 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 538 844 тыс.руб.

| Виды активов и обязательств | Сальдо на<br>01.01.2026г., тыс.руб | Изменения за 2кв. 2026г.,<br>тыс.руб. | Сальдо на<br>30.06.2026г., тыс.руб |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Внеоборотные активы         | 354 536                            | +184 263                              | 538 799                            |
| Кредиторская задолженность  | 456                                | -453                                  | 3                                  |
| Основные средства           | 2717                               | -2675                                 | 42                                 |
| <b>ИТОГО:</b>               | <b>357 709</b>                     | <b>+181 135</b>                       | <b>538 844</b>                     |

### **5.6. Кредиторская задолженность.**

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

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

| Наименование кредитора                     | Сумма по состоянию на 30.06.2026 г., тыс. руб. | Сумма по состоянию на 31.12.2025 г., тыс. руб. |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками      | 426 202                                        | 608 167                                        |
| Расчеты по налогам и сборам                | 1 110                                          | 424                                            |
| Расчеты по оплате труда                    | 446                                            | -                                              |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 43 176                                         | -                                              |
| <b>ИТОГО</b>                               | <b>859 512</b>                                 | <b>608 591</b>                                 |

#### 5.7. Выручка.

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

| Наименование показателя                             | Сумма, тыс. руб. |               |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                     | 2 кв. 2026 г.    | 2 кв. 2025 г. |
| Выручка от реализации работ и услуг (услуги аренды) | 376 049          | -             |
| <b>ИТОГО:</b>                                       | <b>376 049</b>   | <b>-</b>      |

#### 5.8. 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. |                |
|--------------------------------|------------------|----------------|
|                                | 2 кв. 2026 г.    | 2 кв. 2025 г.  |
| Проценты по депозитам          | -                | -              |
| Проценты, полученные по займам | 590 658          | 316 196        |
| <b>ИТОГО:</b>                  | <b>590 657</b>   | <b>316 196</b> |

#### 5.9. 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. |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | 2 кв. 2026 г.    | 2 кв. 2025 г.    |
| Проценты к уплате       | (824 941)        | (339 451)        |
| <b>ИТОГО:</b>           | <b>(824 941)</b> | <b>(339 451)</b> |

#### 5.10. Прочие доходы.

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

| Наименование показателя                                       | Сумма, тыс. руб. |               |
|---------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                               | 2 кв. 2026 г.    | 2 кв. 2025 г. |
| Выручка от реализации ТМЦ                                     | 57               | 28            |
| Результаты инвентаризации                                     | 8                | -             |
| Полученные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам | -                | 22 493        |
| Прочие доходы                                                 | 600 999          | 450           |

|               |                |               |
|---------------|----------------|---------------|
| <b>ИТОГО:</b> | <b>601 064</b> | <b>22 971</b> |
|---------------|----------------|---------------|

### **5.11. Прочие расходы.**

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

| Наименование показателя                                           | Сумма, тыс. руб. |                |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                   | 2 кв. 2026 г.    | 2 кв. 2025 г.  |
| Отчисления в оценочные резервы                                    | 634              | -              |
| Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг | -9               | -              |
| Начисленные штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам    | -                | -57            |
| Прочие расходы, в т.ч. комиссии банка                             | -3576            | -2 615         |
| Иная операционная деятельность                                    | -                | -73 354        |
| <b>ИТОГО:</b>                                                     | <b>-2 951</b>    | <b>-76 026</b> |

### **5.12. 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 кв. 2026г.

### **5.13. Отложенный налог на прибыль.**

Отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет -68 906 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 30.06.2026г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 1 250 260 тыс. руб. в результате выданных Организацией обязательств в виде поручительства и залога объектов основных средств.

### **6.1. Обеспечения обязательств и платежей полученные.**

По состоянию на 30.06.2026г. у Организации имеются условные обязательства в сумме 109 057 012 тыс. руб. в результате полученных Организацией обязательств в виде поручительств. В соответствии ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО «СЗ Родина» ведет расчёты по счетам эскроу. Общая сумма денежных средств по счетам эскроу по состоянию на 30.06.2026 составляет 109 057 012 тыс. руб.

## **7. Непрерывность деятельности**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина» понесло чистую прибыль в сумме 531 066 тыс. руб. за 2 кв. 2026 года  
Общий убыток отчетного периода (-913 614) тыс. руб. на отчетную дату носят временный характер и обусловлены спецификой деятельности заказчика-застройщика: В 2023 году ООО «СЗ Родина» получено разрешение на строительство № 23-49-8490-2023 от 17.05.2023г. сроком действия до 01 апреля 2031 года на строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 по ул. Искры, 66/10 в м-не Кудепета Хостинского района г. Сочи. 1, 2 этап строительства» Срок сдачи в эксплуатацию 1 этапа строительства – 31.12.2025 г.

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

В 2 кв. 2026 г. Организация получила убытки от прочих видов деятельности.

Руководство Организации учитывает, что наличие убытка негативно влияет на нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Однако убыточная деятельность Застройщика на начальных этапах строительства является закономерной и не свидетельствует, по мнению руководства, о наличии признаков сокращения масштабов основного бизнеса, прекращения деятельности, а также угроз непрерывности деятельности Организации. В дальнейшем, при выходе на финальные объемы строительства и при внедрении всех намеченных стратегий, получения в установленные сроки разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, Организация получит возможность увеличить сумму выручки, перекрыть убытки и привести размер чистых активов к нормативному значению. Организация планирует получение прибыли и перекрытие накопленных убытков в 2026-2027 гг.

Собственник и руководство планируют дальнейшее развитие Организации, получение положительного финансового результата по окончании строительства инвестиционного объекта и сдаче его в эксплуатацию.

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

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

Директор управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент»

Черненко М.А.

«27» июля 2026 г.

