

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2025 год
ООО «СЗ ЮГ»
(тыс. руб)**

1. Основная информация об организации

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:
Деятельность заказчика-застройщика генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Наименование полное: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЮГ»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ЮГ»

Юридический адрес: 630004, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г.
Новосибирск, пр-кт Димитрова, зд. 4/1, помещ. 10В

Дата регистрации: 20.03.2025 г

Основной государственный регистрационный номер: 1255400009369

ИНН: 5404958260 КПП: 540601001

Среднегодовая численность работающих за 2025г: 17 (семнадцать) человек.

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов
организации:

Генеральный директор: Кашин Алексей Иванович

Филиалы и представительства

Общество имеет обособленные подразделения:

1. Обособленное подразделение в с. Агой, Туапсинский район
КПП: 236545001, адрес: 352830, Краснодарский край, Туапсинский м.о., с. Агой,
ул. Центральная, з.у. 39
2. Обособленное подразделение в г.Туапсе
КПП: 236545001, адрес: 352800, Краснодарский край, Туапсинский м.о., г.Туапсе,
ул. Свободы, д. 14

Сведения об аудиторском Обществе:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская группа «Ваш СоветникЪ»

Основной государственный регистрационный номер 1112310003992

Юридический адрес: 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, д. 154, 4этаж

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации
«Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606068708

Регистрационный номер в реестре аудиторских организаций, оказывающих аудиторские
услуги общественно значимым организациям 240007

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам
бухгалтерского учета.

2.1 Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Обязанность по ведению бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера (ч. 3 ст.
7 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8 КОРП", редакция 3.0.194.23

2.2 Первичные учетные документы

Организация использует в качестве первичных учетных документов документы, составляемые в процессе деятельности организации по формам, установленным нормативными документами для обязательного или рекомендуемого применения (например, универсальный передаточный документ, акт выполненных работ по форме КС-2, справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, счета-фактуры). При этом, применяются внешние формы документов, предусмотренные используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8 КОРП", ред. 3.0.194.23

Документооборот в бухгалтерском учете и порядок доступа к документам бухгалтерского учета регулируется графиком документооборота, который утверждается отдельным приказом руководителя организации.

Подписывать документы бухгалтерского учета имеют право руководитель и главный бухгалтер организации, а также лица, указанные в графике документооборота. Для электронной подписи документов бухгалтерского учета применяется усиленная квалифицированная электронная подпись, а также иные виды электронных подписей, установленные графиком документооборота, соглашениями с участниками электронного взаимодействия, положением об использовании простой электронной подписи для внутреннего электронного документооборота, иными приказами руководителя организации.

2.3 Регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с применением системы регистров, предусмотренной используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8 КОРП", ред. 3.0.194.23

2.4 Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

В качестве допустимых способов исправления бухгалтерского учета организация выбирает все способы, допускаемые к применению главой III ФСБУ 27.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением отдельных случаев, описанных в составе Методических положений.

2.5 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.6 Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

2.7 Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет полную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств, отчет о финансовых результатах, отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств и пояснения к ним.

2.8 Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств" лимит стоимости активов, которые учитываются в составе основных средств, установлен в размере свыше 100 000 (сто) тысяч руб., за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- рабочий скот
- продуктивный скот
- многолетние насаждения
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК

РФ к недвижимости

- другие виды основных средств

Срок полезного использования основных средств:

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

1. Здания – 5-30 лет
2. Машины и оборудование – 2-15 лет
3. Транспортные средств – 3-10 лет
4. Инвентарь и мебель – 5-10 лет
5. Прочие основные средства – 2-10 лет

Нематериальные активы классифицируются по группам:

- программы ЭВМ
- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- селекционные достижения
- лицензии и разрешения
- другие НМА

Срок полезного использования нематериальных активов:

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из ожидаемого периода, в течение которого использование объекта нематериальных активов будет приносить экономические выгоды (доход) организации, с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.9 Учет аренды

Применение ФСБУ 25/2018

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) и не признавать обязательство по аренде в случае, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Арендные платежи по таким договорам признаются расходами равномерно в течение срока действия договора.

Способ амортизации ППА

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, способ амортизации ППА: линейный.

Определение срока полезного использования ППА

Срок полезного использования ППА равен сроку аренды (предполагаемому сроку аренды), если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Порядок определения ставки дисконтирования

Применяется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (по 30 крупнейшим банкам) в рублях на срок договора аренды (предполагаемый срок аренды), доступные на дату заключения договора аренды, опубликованные Банком России на официальном сайте.

2.10 Инвестиционная недвижимость

Оценка инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной стоимости.

Объекты инвестиционной недвижимости не амортизируются.

2.11 Финансовые вложения

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии (по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений либо по средней первоначальной стоимости, либо по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО):

Вид финансовых вложений	Способ оценки
деPOSITные вклады в кредитных организациях	По стоимости каждой единицы
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования	По стоимости каждой единицы

2.12 Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как:

- оргтехнику, расходные материалы к ней;
- офисную мебель;
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Запасы приходятся по тем единицам измерения, которые указаны в документах поставщика, но при необходимости переводятся в принятые в организации единицы измерения.

Способ оценки при отпуске и списании материалов

Материалы при их передаче в производство или при ином выбытии оцениваются по средней себестоимости.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются прямые и косвенные затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Способ оценки при отпуске и списании готовой продукции

Готовая продукция при отгрузке покупателю или при ином выбытии оценивается по себестоимости каждой единицы.

Полуфабрикаты собственного производства учитываются обособленно.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально суммам прямых затрат по отдельным статьям.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договору купли-продажи.

2.13 Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежными эквивалентами признаются депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев.

2.14 Учет кредитов и займов

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Краткосрочные заемные средства в случае продлении срока возврата более чем на 12 месяцев после отчетной даты переносятся в состав долгосрочных займов.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию (п. 8 ПБУ 10/99).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность»

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

2.15 Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.16 Резервы по сомнительным долгам

Организация формирует резерв по сомнительным долгам. С этой целью на последнее число каждого месяца организацией проводится инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг. При наличии встречных обязательств перед контрагентом для расчета резерва дебиторская задолженность контрагента уменьшается на кредиторскую задолженность перед контрагентом.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Соответствующее решение утверждается руководителем организации

По сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней резерв не формируется. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50% от суммы выявленной задолженности. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается 100% выявленной задолженности.

2.17 Расчеты по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендациями Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности", Р-109/2019 - КпР "Регистр учета временных разниц", организация не ведет учет постоянных разниц.

При этом раскрытие величин, объясняющих взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, ограничивается расчетом, приведенным в Приложении к ПБУ 18.

2.18 Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

3.1 Пояснения к Бухгалтерскому балансу.

3.1.1. Нематериальные активы (строка 1110)

Обесценения нематериальных активов, восстановления обесценения нематериальных активов в отчетном периоде не выявлено.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют. На отчетную дату произведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Изменения оценочных значений не требуются.

Информация о первоначальной стоимости нематериальных активов, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и на конец периода, о движении нематериальных активов за отчетный период (поступлении, выбытии, переквалификации в долгосрочные активы к продаже, амортизации, обесценении и других изменениях), о нематериальных активах, созданных самой организацией, об амортизируемых и неамортизируемых нематериальных активах, капитальных вложениях в нематериальные активы, о правах на РИД и СИ, учитываемых на забалансовых счетах, приведена в таблицах 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6.

3.1.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (строка 1150)

Обесценения основных средств, восстановления обесценения основных средств в отчетном периоде не выявлено.

На отчетную дату произведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств.

Информация о первоначальной (переоцененной) стоимости основных средств по основным группам (за исключением инвестиционной недвижимости), накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и на конец периода, о движении основных средств за отчетный период (поступлении, выбытии, переквалификации в долгосрочные активы к продаже, амортизации, обесценении и других изменениях), об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах, основных средствах, находящихся в залоге, капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости, приведена в таблицах 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Остаточная стоимость объектов основных средств	8 999	-	-
Капитальные вложения в строительство объектов основных средств	1 578 099	-	-
Капитальные вложения в приобретение объектов основных средств	5365		
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств	-	-	-
Права пользования активами	116 071	-	-
Итого	1 709 534	-	-

3.1.3. Права пользования активами (только для арендатора) (строка 1150)

Общество, являясь арендатором по договорам аренды, учитывает на своем балансе права пользования активами и обязательства по арендным платежам.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением ППА и приведением предмета аренды в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, включенные в первоначальную стоимость ППА составили в 2025 году 116 071 (Сто шестнадцать семьдесят один) тыс. рублей.

Информация о первоначальной стоимости ППА, накопленной амортизации на начало и на конец периода, о движении ППА за отчетный период (поступлении, выбытии, амортизации и других изменениях), приведена в таблице 4.2.

3.1.4. Запасы (строка 1210)

Проверка на обесценение запасов проведена на 31.12.2025г. Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не выявлено.

Информация о наличии и движении запасов по их группам (видам), о запасах, в отношении которых имеются ограничения использования, приведена в таблицах 6.1, 6.2.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже:

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
		На 31.12.2025(отчетный)	На 31.12.2024(предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Объект капитального строительства Гостиничный комплекс "Гранд Отель Агой категории 5*"	4 квартал 2029 г.	84 680		
Итого		84 680		

3.1.5. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты (строка 1230)

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности по срокам погашения, о суммах просроченной дебиторской задолженности и сформированного резерва по сомнительным долгам, приведены в таблицах 7.1 и 7.2.

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством.

Наибольшая долгосрочная задолженность характерна для АО "Россети Кубань" и АО "Газпром газораспределение Краснодар". Основной ее причиной является длительность производственного цикла и предоставление подрядчику авансовых платежей в соответствии с условиями договоров.

3.1.6. Капитал (строка 1310)

Сведения об акциях (долях)

Размер уставного капитала составляет 100 000 (сто) тысяч рублей, состоящий из следующих долей:

АО «Турбаза «Волна» – 100 %, бенефициарный владелец

3.1.7. Задолженность по кредитам и займам (строка 1410, 1510)

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) по срокам погашения приведена в таблице 8.1 и 8.2.

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков			2 038 515		
в том числе:					

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
ПАО Сбербанк кредитная линия № 440B01BBRMF от 08.07.2025 (первый этап)	Руб.	28.09.2028	2 038 515		
Займы организаций			366 290		
в том числе:					
АО «Турбаза Волна»	Руб.	30.12.2029	149 990		
ИП Макаров Арсен Владимирович	Руб.	30.12.2029	110 521		
ООО «Центр Проектных Решений»	Руб.	30.12.2029	105 779		
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков					
в том числе:					
Займы организаций					
в том числе:					
Итого			2 404 805		

Общество не осуществляло выпуск облигаций и векселей, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациями векселям не имеет.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в стоимость инвестиционных активов в размере 2 404 805 тыс. руб.

Информация о расходах по займам и кредитам:

Суммы процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов, тыс. руб.	121 368,0
Сроки погашения займов от учредителя	после 30.12.2029
Срок погашения кредита ПАО «Сбербанк»	28.09.2028
Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, тыс. руб.	0,00
Суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, тыс. руб.	0,0
Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа, кредитного договора (в случае неисполнения или неполного исполнения займодавцем договора), тыс. руб.	7 047 863,0

3.1.8. НДС по приобретенным ценностям (строка 1220)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
НДС по приобретенным основным средствам	1 973		
НДС по приобретенным НМА	232		
НДС по приобретенным запасам	3 210		
НДС по приобретенным работам, услугам	1 000		
НДС по экспортным операциям			
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	144 178		
Итого НДС по приобретенным ценностям	150 593		

3.1.9. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности по срокам погашения, о суммах просроченных обязательств, приведены в таблицах 8.1 и 8.2 баланса.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные	0	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	35 414	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	0	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1 441	-	-
Расчеты по ЕНС	1	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	180 094	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	0	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	0	-	-

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Краткосрочная часть обязательств по аренде	0	-	-
Прочая задолженность	55 610	-	-
Итого	273 370	-	-

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025 (отчетный)	На 31.12.2024 (предыдущий)	На 31.12.2023 (предшествующий предыдущему)
Расчеты по НДС	0		
Расчеты по налогу на прибыль	0		
Расчеты по НДФЛ	0		
Расчеты по социальным взносам	1 365		
Расчеты по налогу на имущество	76		
Расчеты по транспортному налогу	0		
Расчеты по земельному налогу	0		
Расчеты по водному налогу	0		
Прочие налоги и сборы	0		
Итого	1 441		

3.1.10. Обязательства по аренде (строка 1450)

Общество, являясь арендатором по договорам аренды, учитывает на своем балансе права пользования активами и обязательства по арендным платежам.

Процентная ставка, используемая по договорам аренды составила 21 % годовых и рассчитана как средневзвешенная ставка доступности денежных средств на сопоставимых условиях.

Переменные платежи по договорам аренды не предусмотрены.

Неотделимые улучшения арендованного имущества не производились.

Ограничения использования предметов аренды договорами не предусмотрены.

3.1.11. Информация об оценочных и условных обязательствах (строка 1430)

В Организации резервы создаются под:

Оценочные обязательства, признанные в бухгалтерском учете:

<i>Перед работниками по оплате отпусков</i>	
характер обязательства	Величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности
ожидаемый срок его исполнения	2026 год
неопределенности, существующие в отношении срока исполнения	Отсутствие точной даты

неопределенности, существующие в отношении величины	Постоянное изменение величины среднего заработка
---	--

Информация о величине, по которой оценочное обязательство отражено в бухгалтерском балансе организации, на начало и конец отчетного периода; сумме оценочного обязательства, признанной в отчетном периоде; сумме оценочного обязательства, списанной в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности в отчетном периоде; списанной в отчетном периоде сумме оценочного обязательства в связи с ее избыточностью или прекращением выполнения условий признания оценочного обязательства приведена в таблице 8.3.

Информация о наличии у организации условных обязательств:

<i>Условное обязательство</i>	<i>Наличие (Да/Нет)</i>
выданные организацией до отчетной даты гарантии, поручительства или иные виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц	Да

Информация по каждому из имеющихся у организации условных обязательствах:

характер условного обязательства	Залоговая сумма за возвратную тару
оценочное значение или диапазон оценочных значений	11
характер условного обязательства	Возвратный депозит по арендованному имуществу
оценочное значение или диапазон оценочных значений	705
неопределенности, существующие в отношении срока исполнения	нет
неопределенности, существующие в отношении величины	нет
ожидаемые суммы встречных требований или суммы требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства	нет

3.2. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

3.2.1. Информация о доходах по обычным видам деятельности

Выручки от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) в 2025 году не было.

3.2.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны (тыс. руб.):

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Компенсация оплаты услуг банка по ошибочно перечисленным денежным средствам	414	-
Итого прочие доходы	414	

3.2.3. Информация о расходах

Расходов по обычным видам деятельности в 2025 году не было.

3.2.4. Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны (тыс. руб.):

Наименование	2025 год	2024 год
Расходы на услуги банка	10 555	-
Списание НДС, штрафы , пени	3	-
Итого	10558	-

3.2.5. Налог на прибыль

Применяемая налоговая ставка налога на прибыль 25%.

За 2025 год получен убыток в сумме 126 441 тыс. руб.

3.3. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	тыс. руб.
	Сумма по состоянию на 31.12.2025 г.
Денежные средства на расчетном счете	334
Краткосрочные депозиты (на срок не более 3 месяцев)	1 000
Итого денежных средств и денежных эквивалентов	1 334

Остатки денежных средств на конец периода раскрыты в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества, включена в денежные потоки от инвестиционных операций. В составе строки 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» отчета о движении денежных средств отражены платежи поставщикам на приобретение новых объектов основных средств в сумме 2 014 617 тыс. руб.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства:

Суммы открытых, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков)	7 047 863
Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения	7 047 863

Детальная расшифровка прочих поступлений и прочих платежей представлена в таблице ниже:

Наименование	2025	2024
Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119)	3 580	
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете		-
Налог на добавленную стоимость	-	
Получение субсидий	-	
Прочие поступления	3 580	
Итого прочие поступления по текущей деятельности	3 580	
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129)	23 284	
Штрафы, пени, неустойки к уплате	28	
Прочие налоги (земельный налог, транспортный налог, земельный налог, экология и пр.)	7205	
Госпошлина	854	
Аренда, Коммунальные платежи	2 176	
Налог на добавленную стоимость		
Услуги банка	10 555	
Страхование		
Расчеты с подотчетными лицами	1 252	
Юридические услуги		
Прочие платежи	1 214	
Итого прочие платежи по текущей деятельности	23 284	

У Общества отсутствуют денежные средства и их эквиваленты, которые по состоянию на 31.12.2025 года были недоступны для использования.

3.4. Дивиденды

Дивиденды в 2025г. не выплачивались.

3.5. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

Перечень связанных сторон (в т.ч. сведения о бенефициарных владельцах)

Наименование юридического лица (ФИО физического лица)	Характер отношений
АО «Турбаза «Волна» ИНН 2355000653	Учредитель ООО «СЗ «Юг» (100%)
ООО «Специализированный застройщик «ГОА» ИНН 2365032750	Запущена процедура слияния путем присоединения к ООО «СЗ «Юг»
ООО «Георгиевский сельскохозяйственно - туристический кластер» ИНН 2365032767	Учредитель АО "ТУРБАЗА "ВОЛНА"
ООО «Специализированный Застройщик "Гранд Отель Агой 5" ИНН 2365035077	Учредитель АО "ТУРБАЗА "ВОЛНА"
ООО «Гостиничный Оператор "Гранд Отель Агой" ИНН 2365034041	Учредитель АО "ТУРБАЗА "ВОЛНА"

Операции в 2025 г.:

АО «Турбаза «Волна» ИНН 2355000653

1. Выдача займов на сумму - 149 990 440,91 руб.
2. Передача в аренду земельного участка с кад. номером 23:33:0110001:336 под строительство.
3. Оплата земельного налога за АО «Турбаза «Волна».
4. Оплата подрядчикам по договорам подряда за АО «Турбаза «Волна»

ООО «СЗ «ГОА» ИНН 2365032750

1. Запущена процедура слияния путем присоединения к ООО «СЗ «Юг».
2. Оплата контрагентам ООО «СЗ «ГОА» в связи с процедурой слияния.

ООО «ГСТК» ИНН 2365032767

1. Аренда земельного участка у ООО «ГСТК» с кад. номером 23:33:1204000:160

ООО «СЗ "Гранд Отель Агой 5" ИНН 2365035077

Операций не было.

ООО «Гостиничный Оператор "Гранд Отель Агой" ИНН 2365034041

1. ООО «ГО «ГОА» оказывает консультационные услуги ООО «СЗ «ЮГ» по сопровождению гостиничного бизнеса.

3.6. Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные

3.6.1 Обеспечения обязательств и платежей выданные (тыс. руб.)

Получатель гарантии (поручительства)	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024
ООО «Аквалэнд»	11	-
ИП Макаров А.В.	100	-
ООО «НИЦ»	522	-
ООО «Огни Новороссийска»	83	-

Итого	716	-
--------------	------------	----------

3.6.2. Обеспечения обязательств и платежей полученные (тыс. руб.)

Поручитель (гарант)	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024
Обязательства по ДДУ	1 460 889	
Итого	1 460 889	

3.7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.
После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2025 г. не утверждалась.

3.8. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

Организация подвержена финансовым, правовым, страновым и региональным и репутационным рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности. Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Для минимизации последствий кредитного риска, связанного с последствиями неисполнения покупателями и заказчиками обязательств по оплате реализованной продукции, Общество на регулярной основе проводит анализ состояния дебиторской задолженности и формирует резерв по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода не создан в связи с отсутствием таких долгов. При необходимости Общество проводит взыскание задолженности в судебном порядке.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Для минимизации риска ликвидности по полученным кредитам, обществом выдано обеспечение в виде залога имущества.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Деятельность Общества умеренно подвержена страновым или региональным рискам, т.к. осуществляет деятельность в стабильных регионах РФ - Краснодарский край, Новосибирский регион.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

Обострение геополитической обстановки, введение экономических санкций в отношении юридических и физических лиц РФ, проведение СВО на Украине в течение 2022-2025 года и связанные с этими обстоятельствами экономические последствия не оказали существенного влияния на бухгалтерскую финансовую отчетность организации.

Общество внимательно следит за финансовыми рисками, обострением геополитической обстановки.

3.9. Реорганизация в форме присоединения

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ» (ОГРН 1255400009369, ИНН 5404958260) № принято решение б/н от 13.08.2025 года и единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранд Отель Агой» (ОГРН: 1242300001008, ИНН 2365032750) принято решение № б/н от 13.08.2025 года о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ» в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранд Отель Агой».

Процедура реорганизации завершена 12.01.2026 года.

В соответствии с пунктом 2 статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации, при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица. По итогам реорганизации в форме присоединения Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ» является полным правопреемником всех прав, обязанностей и обязательств присоединяемого юридического лица.

В результате реорганизации произошло изменение капитала компании на общую сумму 10 000 тыс. руб.

В результате реорганизации уставный и добавочный капитал Общества не изменился.

Генеральный Директор _____ Кашин Алексей Иванович

31 марта 2026 г.