

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

119270, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, наб Лужнецкая, д. 2/4, стр. 4, этаж технический, ком. 77

по ОКПО

09109810

ИНН

7704802677

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 2025 г.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды

0710001

30

06

2025

09109810

384

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	12 917	13 237	4 477
	в том числе:				
	НМА в организации		3 517	3 837	4 477
	Незавершенные работы по НМА		9 400	9 400	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 438 344	2 477 922	2 545 547
	в том числе:				
	Основные средства организации		58 322	73 278	95 436
	Незаконченные строительством ОС		-	-	-
	Право пользования активом (ППА)		114 167	137 000	182 668
	Земельные участки		2 224 280	2 224 280	2 224 280
	Основные средства, используемые в строительстве		41 575	43 364	43 163
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 524 506	1 444 217	1 274 996
	в том числе:				
	Предоставленные займы		461 317	381 028	211 807
	Участие в уставных капиталах других организаций		1 063 189	1 063 189	1 063 189
	Отложенные налоговые активы	1180	1 337 505	1 104 645	519 509
	Прочие внеоборотные активы	1190	125	-	-

	в том числе: Авансы, выданные по незавершенному строительству ОС		125	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 313 397	5 040 021	4 344 529
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	22 845 313	15 154 633	6 325 226
	в том числе:				
	Материалы		16 796	4 162	3 078
	Незавершенное строительство МФК		13 256 645	8 129 241	3 022 759
	151		5 443 597	4 742 170	3 107 863
	Незавершенное строительство ОЦ		2 958 472	351 510	107 891
	Незавершенное строительство МФОЦ		1 169 803	1 927 550	83 635
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 070 116	1 721 141	372 739
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	8 872
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		12	-	75
	НДС по приобретенным услугам		2 716	731	547
	НДС по незавершенному строительству		3 014 811	1 682 248	347 666
	НДС по незавершенному производству		52 577	38 162	15 579
	Дебиторская задолженность	1230	22 375 538	9 808 172	1 788 257
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		311 535	382 088	122 277
	Расчеты с покупателями и заказчиками		117 082	112 468	105 105
	Расчеты по налогам		1 715	1 715	40 690
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		58 324	8 417	2 368
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФК		19 924 572	7 967 661	1 075 242
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФОЦ		1 228 351	995 781	222 569
	Авансы, связанные с незавершенным строительством ОЦ		733 959	340 042	220 006
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	151 760	53 307	14 533
	в том числе:				
	Расчетные счета		142 524	42 689	4 616
	Валютные счета		9 226	10 608	9 917
	Спецсчета		10	10	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	67	20 907
	в том числе:				
	Расчеты по НДС, при исполнении обязанностей налогового агента		-	-	-
	Объекты, подготовленные к сносу		-	-	20 852
	Расходы будущих периодов		-	67	55
	Итого по разделу II	1200	48 442 727	26 737 320	8 521 662
	БАЛАНС	1600	53 756 124	31 777 341	12 866 191

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	116 891	116 891	116 891
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 800 129	1 800 129	1 800 129
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 003 878)	(1 659 008)	(1 178 875)
	Итого по разделу III	1300	(86 858)	258 012	738 145
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	51 673 844	29 585 124	11 013 886
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		625 589	565 060	425 456
	Проценты по долгосрочным займам		431 864	373 383	275 322
	Долгосрочные кредиты		50 338 825	28 543 739	10 232 626
	Проценты по долгосрочным кредитам		277 566	102 942	80 482
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 124 126	1 005 763	559 086
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	254 691	202 458	145 725
	в том числе:				
	Оценочные обязательства		38 035	50 061	73 152
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные обязательства)		216 656	152	73
	Итого по разделу IV	1400	53 052 661	30 793 345	11 718 697
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	768 788	711 270	400 975
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		627 658	653 183	366 853
	Расчеты с покупателями и заказчиками		90 415	-	-
	Расчеты по налогам		5 761	3 190	1 244
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8 367	4 989	5 686
	Расчеты с прочими кредиторами		24 121	49 908	27 192
	Заработная плата сотрудников		12 466	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	21 533	14 714	8 374
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	790 321	725 984	409 349
	БАЛАНС	1700	53 756 124	31 777 341	12 866 191

Управляющий директор по
Доверенности № 39-53/24-Д от
16.12.2024

(наименование должности)

29 июля 2025 г.



Пчелыгин Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
09109810		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(108 995)	(116 828)
	Управленческие расходы	2220	(139 741)	(105 096)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(248 736)	(221 924)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 048	2 722
	Проценты к уплате	2330	(239 362)	(88 296)
	Прочие доходы	2340	70 617	47 619
	в том числе:			
	Курсовые разницы		700	276
	Прочие внереализационные доходы		69 917	47 343
	Прочие расходы	2350	(48 934)	(20 137)
	в том числе:			
	Прочие внереализационные расходы		(46 886)	(19 186)
	Курсовые разницы		(2 048)	(951)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(459 367)	(280 016)
	Налог на прибыль организаций	2410	114 497	55 953
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(21 060)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	114 497	77 013
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(344 870)	(224 063)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	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	(344 870)	(224 063)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Управляющий директор по
Доверенности № 39-53/24-Д от
16.12.2024

(наименование должности)

29 июля 2025 г.

(подпись)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

«Грандсоюзинвест»



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

форма по ОКУД				Коды	
0710004					
Отчетная дата					
(число, месяц, год)					
30		06		2025	
по ОКПО				09109810	
по ОКЕИ				384	

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 227 100)	689 920
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 227 100)	689 920

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(224 063)	(224 063)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	116 891	-	-	-	-	(1 402 937)	514 083
	На 31 декабря 2024 г.	3200	116 891	-	-	-	-	(1 659 008)	258 012
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	116 891	-	-	-	-	(1 659 008)	258 012

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311							
	Переоценка внеоборотных активов	3312						(344 870)	(344 870)
	Дивиденды	3327							
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330							
	Реорганизация юридического лица	3316							
	Иные изменения - всего	3340							
	На 30 июня 2025 г.	3300	116 891		1 800 129			(2 003 878)	(86 858)

Управляющий директор по Доверенности № 39-53/24 (Д от 16.12.2024
(наименование должности)
Пильничков Владислав Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
09109810		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	151 298	153 304
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	96 824	321
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3	12
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	54 471	152 971
	Платежи - всего	4120	(21 812 783)	(9 815 878)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(689 361)	(1 084 766)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(207 752)	(166 245)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(4 463)	(16 610)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	Платежи, связанные с МФК		(18 097 452)	(7 214 502)
	Платежи, связанные с ОЦ		(1 096 534)	(62 115)
	Платежи, связанные с МФОЦ		(1 189 327)	(964 558)
	Прочие платежи по строительству		(54 977)	(93 482)
	прочие платежи	4129	(472 917)	(213 600)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(21 661 485)	(9 662 574)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	350	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	350	-
	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	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(80 604)	(58 709)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(315)	(1 087)
	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	(80 289)	(57 622)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(80 254)	(58 709)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	21 860 206	9 744 240
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	21 860 206	9 744 240
	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 январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(18 631)	(17 932)
	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	(4 591)	-
	прочие платежи	4329	(14 040)	(17 932)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	21 841 575	9 726 308
	Сальдо денежных потоков за период	4400	99 836	5 025
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	53 307	14 533
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	151 760	18 881
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1 383)	(677)

Управляющий директор по
Доверенности № 39-53/24-Д от
16.12.2024

(наименование должности)

(подпись)

Пчельников Владимир Юрьевич
«СЗ Грандсоюзинвест» (расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.

