

Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

по ОКПО

ИНН

по ОКОПФ

по ОКФС

09109810

7704802677

12300

16

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

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 сентября 2025 г.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды

0710001

30

09

2025

09109810

384

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	12 757	13 237	4 477
	в том числе:				
	НМА в организации		3 357	3 837	4 477
	Незавершенные работы по НМА		9 400	9 400	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 418 871	2 477 922	2 545 547
	в том числе:				
	Основные средства организации		51 278	73 278	95 436
	Незаконченные строительством ОС		-	-	-
	Право пользования активом (ППА)		102 751	137 000	182 668
	Земельные участки		2 224 280	2 224 280	2 224 280
	Основные средства, используемые в строительстве		40 562	43 364	43 163
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	9 825 615	1 444 217	1 274 996
	в том числе:				
	Предоставленные займы		8 762 426	381 028	211 807
	Участие в уставных капиталах других организаций		1 063 189	1 063 189	1 063 189
	Отложенные налоговые активы	1180	1 540 001	1 104 645	519 509
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 956	-	-

	в том числе: Авансы, выданные по незавершенному строительству ОС		5 956	-	-
	Итого по разделу I	1100	13 803 200	5 040 021	4 344 529
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	28 311 049	15 154 633	6 325 226
	в том числе:				
	Материалы		9 733	4 162	3 078
	Незавершенное строительство МФК		17 169 540	8 129 241	3 022 759
	Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством		5 745 943	4 742 170	3 107 863
	Незавершенное строительство ОЦ		1 681 797	351 510	107 891
	Незавершенное строительство МФОЦ		3 704 036	1 927 550	83 635
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 800 407	1 721 141	372 739
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	8 872
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		49	-	75
	НДС по приобретенным услугам		3 799	731	547
	НДС по незавершенному строительству		3 731 786	1 682 248	347 666
	НДС по незавершенному производству		64 773	38 162	15 579
	Дебиторская задолженность	1230	22 763 467	9 808 172	1 788 257
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		345 019	382 088	122 277
	Расчеты с покупателями и заказчиками		113 050	112 468	105 105
	Расчеты по налогам		3 854	1 715	40 690
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		421 404	8 417	2 368
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФК		20 119 674	7 967 661	1 075 242
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФОЦ		959 179	995 781	222 569
	Авансы, связанные с незавершенным строительством ОЦ		801 287	340 042	220 006
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	867 751	53 307	14 533
	в том числе:				
	Расчетные счета		44 235	42 689	4 616
	Валютные счета		9 711	10 608	9 917
	Спецсчета		813 805	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	55 742 674	26 737 320	8 521 662
	БАЛАНС	1600	69 545 874	31 777 341	12 866 191

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	(2 492 526)	(1 659 008)	(1 178 875)
	Итого по разделу III	1300	(575 506)	258 012	738 145
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	65 744 163	29 585 124	11 013 886
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		588 898	565 060	425 456
	Проценты по долгосрочным займам		546 166	373 383	275 322
	Долгосрочные кредиты		63 759 882	28 543 739	10 232 626
	Проценты по долгосрочным кредитам		849 217	102 942	80 482
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 163 709	1 005 763	559 086
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	219 504	202 458	145 725
	в том числе:				
	Оценочные обязательства		31 910	50 061	73 152
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные обязательства)		187 594	152	73
	Итого по разделу IV	1400	67 127 376	30 793 345	11 718 697
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 975 186	711 270	400 975
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 480 245	653 183	366 853
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1 443 223	-	-
	Расчеты по налогам		7 916	3 190	1 244
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		7 720	4 989	5 686
	Расчеты с прочими кредиторами		24 445	49 908	27 192
	Заработная плата сотрудников		11 637	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	18 818	14 714	8 374
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 994 004	725 984	409 349
	БАЛАНС	1700	69 545 874	31 777 341	12 866 191

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

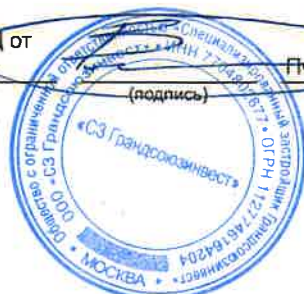
(наименование должности)

(подпись)

Гчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 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	09	2025
09109810		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(193 434)	(175 794)
	Управленческие расходы	2220	(206 489)	(173 440)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(399 923)	(349 234)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	131 993	4 349
	в том числе:			
	Проценты по предоставленным займам		120 271	-
	Доход по депозитам/ начисленные проценты на остаток на расч.счете		11 722	4 349
	Проценты к уплате	2330	(853 616)	(111 843)
	в том числе:			
	Проценты по кредитам и займам		(845 676)	(92 227)
	Проценты по рассрочке уплаты арендной платы		(5 384)	(16 152)
	Проценты по ППА		(2 556)	(3 464)
	Прочие доходы	2340	84 320	53 459
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы		84 320	53 459
	Прочие расходы	2350	(73 704)	(48 829)
	в том числе:			
	Прочие внереализационные расходы		(73 704)	(48 829)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 110 930)	(452 098)
	Налог на прибыль организаций	2410	277 412	85 371
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	277 412	85 371
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(833 518)	(366 727)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 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	(833 518)	(366 727)
	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)

(подпись)

Щельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 октября 2025 г.

