

Бухгалтерская отчетность

за январь - март 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 31 марта 2025 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710001

Отчетная дата
(число, месяц, год)

31

03

2025

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

09109810

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	13 077	13 237	4 477
	в том числе:				
	НМА в организации		3 677	3 837	4 477
	Незавершенные работы по НМА		9 400	9 400	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 457 922	2 477 922	2 545 547
	в том числе:				
	Основные средства организации		65 691	73 278	95 436
	Право пользования активом (ППА)		125 584	137 000	182 668
	Земельные участки		2 224 280	2 224 280	2 224 280
	Основные средства, используемые в строительстве		42 367	43 364	43 163
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 478 770	1 444 217	1 274 996
	в том числе:				
	Предоставленные займы		415 581	381 028	211 807
	Участие в уставных капиталах других организаций		1 063 189	1 063 189	1 063 189
	Отложенные налоговые активы	1180	1 176 274	1 104 645	519 509
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	5 126 043	5 040 021	4 344 529
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	17 739 049	15 154 633	6 325 226
	в том числе:				
	Материалы		4 700	4 162	3 078
	Незавершенное строительство МФК		9 589 259	8 129 241	3 022 759
	Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством		5 002 169	4 742 170	3 107 863
	Незавершенное строительство ОЦ		758 951	351 510	107 891
	Незавершенное строительство МФОЦ		2 383 970	1 927 550	83 635
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 163 671	1 721 141	372 739
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	8 872
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		32	-	75
	НДС по приобретенным услугам		2 066	731	547
	НДС по незавершенному строительству		2 116 240	1 682 248	347 666
	НДС по незавершенному производству		45 333	38 162	15 579
	Дебиторская задолженность	1230	11 065 379	9 808 172	1 788 257
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		391 287	382 088	122 277
	Расчеты с покупателями и заказчиками		121 280	112 468	105 105
	Расчеты по налогам		1 715	1 715	40 690
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 100	8 417	2 368
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФК		9 085 118	7 967 661	1 075 242
	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФОЦ		1 030 749	995 781	222 569
	Авансы, связанные с незавершенным строительством ОЦ		425 130	340 042	220 006
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	57 040	53 307	14 533
	в том числе:				
	Расчетные счета		48 067	42 699	4 616
	Валютные счета		8 963	10 608	9 917
	Спецсчета		10	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	67	20 907
	в том числе:				
	Объекты, подготовленные к сносу		-	-	20 852
	Расходы будущих периодов		-	67	55
	Итого по разделу II	1200	31 025 139	26 737 320	8 521 662
	БАЛАНС	1600	36 151 182	31 777 341	12 866 191

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	(1 763 688)	(1 659 008)	(1 178 875)
	Итого по разделу III	1300	153 332	258 012	738 145
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	34 043 500	29 585 124	11 013 886
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		587 644	565 060	425 456
	Проценты по долгосрочным займам		403 576	373 383	275 322
	Долгосрочные кредиты		32 948 581	28 543 739	275 322
	Проценты по долгосрочным кредитам		103 699	102 942	80 482
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 042 788	1 005 763	559 086
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	221 716	202 458	145 725
	в том числе:				
	Оценочные обязательства		44 085	50 061	73 152
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)		177 631	152	73
	Итого по разделу IV	1400	35 308 004	30 793 345	11 718 697
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	670 741	711 270	400 975
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		604 079	653 183	366 853
	Расчеты с покупателями и заказчиками		16 083	-	-
	Расчеты по налогам		5 747	3 190	1 244
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8 417	4 989	5 686
	Расчеты с прочими кредиторами		23 796	49 908	27 192
	Расчеты по заработной плате		12 619	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	19 105	14 714	8 374
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	689 846	725 984	409 349
	БАЛАНС	1700	36 151 182	31 777 341	12 866 191

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

(наименование должности)

(подпись)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

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

Коды		
0710002		
31	03	2025
09109810		
384		

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(43 834)	(71 050)
	Управленческие расходы	2220	(70 068)	(50 793)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(113 902)	(121 843)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	(29 519)	1 081
	Проценты к уплате	2330	(919)	(48 476)
	Прочие доходы	2340	28 582	6 144
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		1	4
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		2	161
	Иная операционная деятельность		28 579	5 705
	Курсовые разницы		-	274
	Реализация внеоборотных активов		-	-
	Прочие расходы	2350	(23 526)	(4 554)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(21 910)	(4 314)
	Курсовые разницы		(1 616)	(240)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(139 284)	(167 648)
	Налог на прибыль организаций	2410	34 604	33 524
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	34 604	33 524
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(104 680)	(134 124)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 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	(104 680)	(134 124)
	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)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Форма по ОКУД		Коды	
0710004		0710004	
Отчетная дата		31 03 2025	
(число, месяц, год)			
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 дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 178 875)	738 145
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 178 875)	738 145

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(134 124)	(134 124)
	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 31 марта 2024 г.	3250	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 312 999)	604 021
	На 31 декабря 2024 г.	3200	116 891	-	1 800 129	-	-	(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	-	1 800 129	-	-	(1 659 008)	258 012

Форма 0710/04 с. 3

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	(104 680)	(104 680)
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2025 г.	3300	116 891	-	1 800 129	-	-	(1 763 668)	153 332

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

(наименование должности)

29 апреля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за январь - март 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		
31	03	2025
09109810		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	53 697	2 365
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	18 085	172
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	35 609	2 193
	Платежи - всего	4120	(4 440 366)	(7 403 616)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(297 219)	(655 717)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(92 250)	(69 220)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(10 647)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	Платежи, связанные с МФК		(2 859 192)	(6 375 691)
	Платежи, связанные с ОЦ		(460 237)	(22 256)
	Платежи, связанные с МФОЦ		(493 774)	(179 002)
	Прочие платежи по строительству		(28 487)	(52 354)
	прочие платежи	4129	(209 207)	(38 729)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 386 669)	(7 401 251)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(34 744)	(11 231)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(190)	(648)
	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	(34 554)	(10 583)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(34 744)	(11 231)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	4 434 017	7 419 163
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	4 434 017	7 419 163
	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 - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(7 226)	(8 867)
	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	(2 635)	(8 867)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 426 791	7 410 296
	Сальдо денежных потоков за период	4400	5 378	(2 186)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	53 307	14 533
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	57 040	12 381
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1 645)	34

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

(наименование должности)

(подпись)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 апреля 2025 г.