

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"	по ОКПО	09109810		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704802677		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 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/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью ФИРМА "КОНСУЛЬТАНТ-АУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7704145630		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739110630		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	13 237	4 477	5 116
	в том числе:				
	НМА в организации	11101	3 837	4 477	5 116
	Незавершенные работы по НМА	11102	9 400	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 477 922	2 545 547	1 375 646
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	73 278	95 436	84 582
	Незаконченные строительством ОС	11502	-	-	590
	Право пользования активом (ППА)	11503	137 000	182 668	231 884
	Земельные участки	11504	2 224 280	2 224 280	1 058 590
	Основные средства, используемые в строительстве	11505	43 364	43 163	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 444 217	1 274 996	291 475
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	381 028	211 807	-
	Участие в уставных капиталах других организаций	11702	1 063 189	1 063 189	291 475
	Отложенные налоговые активы	1180	1 104 645	519 509	221 823
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	12 949
	в том числе:				

Авансы, выданные по незавершенному строительству ОС	11901	-	-	10 618
Оборудование к установке	11902	-	-	2 331
Итого по разделу I	1100	5 040 021	4 344 529	1 907 009
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	15 154 633	6 325 226	2 132 018
в том числе:				
Материалы	12101	4 162	3 078	5 166
Незавершенное строительство МФК	12102	8 129 241	3 022 759	1 382 198
Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством	12103	4 742 170	3 107 863	744 654
Незавершенное строительство ОЦ	12104	351 510	107 891	-
Незавершенное строительство МФОЦ	12105	1 927 550	83 635	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 721 141	372 739	83 099
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС	12201	-	8 872	8 872
НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	12203	-	75	43 513 918 522
НДС по приобретенным услугам	12204	731	547	-
НДС по незавершенному строительству	12205	1 682 248	347 666	72 366
НДС по незавершенному производству	12206	38 162	15 579	1 861
Дебиторская задолженность	1230	9 808 172	1 788 257	1 162 599
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	382 088	122 277	23 564
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	112 468	105 105	123 287
Расчеты по налогам	12303	1 715	40 690	22
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	8 417	2 368	62 492
Авансы, связанные с незавершенным строительством МФК	12305	7 967 661	1 075 242	936 449
Авансы, связанные с незавершенным строительством МФОЦ	12306	995 781	222 569	14 985
Авансы, связанные с незавершенным строительством ОЦ	12307	340 042	220 006	1 800
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 307	14 533	16 178
в том числе:				
Расчетные счета	12501	42 699	4 616	1 580
Валютные счета	12502	10 608	9 917	14 598
Прочие оборотные активы	1260	67	20 907	957 497
в том числе:				
Расчеты по НДС, при исполнении обязанностей налогового агента	12601	-	-	1 277
Объекты, подготовленные к сносу	12602	-	20 852	956 137
Расходы будущих периодов	12603	67	55	83
Итого по разделу II	1200	26 737 320	8 521 662	4 351 391
БАЛАНС	1600	31 777 341	12 866 191	6 258 400

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	116 891	116 891	116 891
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 800 129	1 800 129	1 800 129
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 659 008)	(1 178 875)	(730 448)
	Итого по разделу III	1300	258 012	738 145	1 186 572
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	29 585 124	11 013 886	4 027 855
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	565 060	425 456	328 722
	Проценты по долгосрочным займам	14102	373 383	275 322	372 619
	Долгосрочные кредиты	14103	28 543 739	10 232 626	3 322 258
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	102 942	80 482	4 256
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 005 763	559 086	380 359
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	202 458	145 725	104 147
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	14501	50 061	73 152	104 147
	Обязательства перед Застройщиками	14502			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)	14503	152 397,00	72 573,00	
	Итого по разделу IV	1400	30 793 345	11 718 697	4 512 361
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	711 270	400 975	558 201
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	653 183	366 853	214 820
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам	15203	3 190	1 244	32 705
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	4 989	5 686	1 560
	Расчеты с прочими кредиторами	15205	49 908	27 192	309 116
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	14 714	8 374	1 266
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	725 984	409 349	559 467
	БАЛАНС	1700	31 777 341	12 866 191	6 258 400



 Руководитель Пчельников Владислав Игоревич

 (подпись) (грабифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"	по ОКПО	09109810		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704802677		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(265 883)	(311 716)
	Управленческие расходы	2220	(223 351)	(95 426)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(489 234)	(407 142)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 123	2 326
	Проценты к уплате	2330	(144 741)	(190 898)
	Прочие доходы	2340	74 606	50 675
	в том числе:			
	Прочие внереализованные расходы	23401	74 606	50 675
	Прочие расходы	2350	(65 344)	(22 327)
	в том числе:			
	Прочие внереализованные расходы	23501	(65 344)	(22 327)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(618 590)	(567 366)
	Налог на прибыль	2410	138 457	118 960
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	138 457	118 960
	Прочее	2460	-	(20)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(480 133)	(448 426)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(480 133)	(448 426)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Пчельников Владислав Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"	Дата (число, месяц, год)		Коды	
		31	12	2024	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	по ОКПО		09109810	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС		16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	116 891	-	1 800 129	-	(730 448)	1 186 572
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(448 426)	(448 426)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(448 426)	(448 426)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	116 891	-	1 800 129	-	(1 178 875)	738 145
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(480 133)	(480 133)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(480 133)	(480 133)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	116 891	-	1 800 129	-	(1 659 008)	258 012

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	1 138 347	(448 426)	-	689 921
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	48 225	-	-	48 225
после корректировок	3500	1 186 572	(448 426)	-	738 146
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(778 673)	(448 426)	-	(1 227 099)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	48 225	-	-	48 225
после корректировок	3501	(730 448)	(448 426)	-	(1 178 874)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	258 012	738 145	1 186 572



Руководитель Пчельников Владислав Юрьевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	09109810		
Общественно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью		ИНН	7704802677		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКФС	12300		
		по ОКЕИ	16		
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	233 482	36 402
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	687	640
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	12	15 509
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	232 783	20 253
Платежи - всего	4120	(18 430 264)	(4 585 589)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 881 069)	(1 423 979)
в связи с оплатой труда работников	4122	(396 134)	(138 838)
процентов по долговым обязательствам	4123	(24 996)	(196 618)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налог на имущество	4125	-	(55 794)
Платежи, связанные с МФК	4126	(12 634 105)	(2 205 165)
Платежи, связанные с ОЦ	4127	(328 527)	(241 311)
Платежи, связанные с МФОЦ	4128	(2 356 060)	(208 908)
Прочие платежи по строительству		(161 136)	-
прочие платежи	4129	(648 237)	(114 976)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18 196 782)	(4 549 187)
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	(184 213)	(2 435 325)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(14 992)	(1 205 504)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(1 035 314)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(169 221)	(194 507)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(184 213)	(2 435 325)
--	------	-----------	-------------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	18 464 694	7 246 274
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	18 464 694	7 246 274
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(45 616)	(266 839)
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	(13 978)	(239 172)
прочие платежи	4329	(31 638)	(27 667)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	18 419 078	6 979 435
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	38 083	(5 077)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	14 533	16 178
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	53 307	14 533
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	691	3 432

Руководитель  Пчельников Владислав Юрьевич
(подпись) (цифровая подпись)

 «СЗ Гранд Капитал»
ИНН 7704602677
ОГРН 5027000000000
МОСКВА

28 марта 2025 г.