

Бухгалтерская отчетность
за 1 полугодие 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест" по ОКПО 09109810
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7704802677
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ 12300
Форма собственности Частная собственность по ОКФС 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 июня 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест" по ОКПО 09109810
Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ 384

Форма по ОКУД 0710001
Отчетная дата (число, месяц, год) 30 06 2026

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3	Нематериальные активы	1110	12 278	12 598	13 237
	в том числе:				
3.1	НМА в организации		2 878	3 198	3 837
3.5	Незавершенные работы по НМА		9 400	9 400	9 400
4	Основные средства	1150	2 038 827	2 404 566	2 477 922
	в том числе:				
4.1	Основные средства организации		32 529	45 037	73 278
4.2	Право пользование активом (ППА)		71 775	95 701	137 000
4.1	Земельные участки		1 896 771	2 224 280	2 224 280
4.1	Основные средства, используемые в строительстве		37 752	39 548	43 364
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
5	Финансовые вложения	1170	20 848 853	17 794 875	1 444 217
	в том числе:				
5.1	Предоставленные займы		19 785 664	16 731 686	381 028
5.1	Участие в уставных капиталах других организаций		1 063 189	1 063 189	1 063 189
	Отложенные налоговые активы	1180	2 289 907	1 847 907	1 104 645
7	Прочие внеоборотные активы	1190	18 059	5 955	-
	в том числе:				
7.1	Авансы на ОС		18 043	5 955	-
7.1	Авансы на НМА		16	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 207 924	22 065 901	5 040 021
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	48 653 747	36 834 251	15 154 633

6.1	в том числе: Материалы		4 874	4 312	4 162
6.1	Незавершенное строительство МФК		35 424 406	24 073 414	8 129 241
6.1	Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством		6 949 027	6 450 609	4 742 170
6.1	Незавершенное строительство ОЦ		3 090 369	2 205 184	351 510
6.1	Незавершенное строительство МФОЦ		3 180 044	4 100 732	1 927 550
6.1	Готовая продукция		5 027	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 480 729	4 950 816	1 721 141
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		84	66	-
	НДС по приобретенным услугам		8 310	5 955	731
	НДС по незавершенному строительству		6 302 669	4 837 898	1 682 248
	НДС по незавершенному производству		169 666	106 897	38 162
7	Дебиторская задолженность	1230	26 999 281	23 476 062	9 808 172
	в том числе:				
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		361 843	348 081	382 088
7.1	Расчеты с покупателями и заказчиками		150 860	133 370	112 468
7.1	Расчеты по налогам		20 833	258 982	1 715
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		658 238	83 647	8 417
7.1	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФК		23 382 171	21 070 979	7 967 661
7.1	Авансы, связанные с незавершенным строительством МФОЦ		534 808	472 310	995 781
7.1	Авансы, связанные с незавершенным строительством ОЦ		1 890 528	1 108 693	340 042
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	259 500	145 745	53 307
	в том числе:				
	Расчетные счета		22 696	29 522	42 699
	Валютные счета		8 863	9 207	10 608
	Специальные счета		227 941	107 016	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	67
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	67
	Итого по разделу II	1200	82 393 257	65 406 874	26 737 320
	БАЛАНС	1600	107 601 181	87 472 775	31 777 341

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 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	(3 882 846)	(2 981 482)	(1 659 008)
	Итого по разделу III	1300	(1 965 826)	(1 064 462)	258 012
	IV. Долгосрочные обязательства				
8	Заемные средства	1410	104 529 710	80 849 579	29 585 124
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные займы		742 242	662 330	565 060
8.1	Проценты по долгосрочным займам		611 652	516 244	373 383
8.1	Долгосрочные кредиты		100 241 500	78 217 898	28 543 739
8.1	Проценты по долгосрочным кредитам		2 934 316	1 453 107	102 942
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 386 432	1 305 414	1 005 763
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	251 386	245 129	202 458
	в том числе:				
8.1	Оценочные обязательства		14 350	27 865	50 061
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)		237 036	217 264	152 397
	Итого по разделу IV	1400	106 167 528	82 400 122	30 793 345
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8	Кредиторская задолженность	1520	3 368 367	6 112 685	711 270
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 693 552	4 059 719	653 183
8.1	Расчеты с покупателями и заказчиками		534 822	1 982 756	-
8.1	Расчеты по налогам		59 952	4 993	3 190
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8 796	7 455	4 989
8.1	Расчеты с прочими кредиторами		58 432	57 762	49 908
8.1	Расчеты с персоналом		12 813	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	31 112	24 430	14 714
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 399 479	6 137 115	725 984
	БАЛАНС	1700	107 601 181	87 472 775	31 777 341

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

(наименование должности)

Пчельников Владислав Юрьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 июля 2026 г.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.07.2026 16:55:07

Сертификат: 05 C5 D8 6B 00 BF B3 37 BD 40 6D 22 BD 0E 75 58 11

Владелец: Пчельников Владислав Юрьевич

Действителен: с 26.12.2025 по 26.12.2026



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

28.07.2026 17:18:09

Сертификат: 00 C6 57 E1 C4 B4 74 C6 10 0A 61 B3 4A 51 3C 99 77

Владелец: Минеева Ольга Александровна, ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 4 ПО Г.
МОСКВЕ, Начальник инспекции

Действителен: с 14.05.2025 по 07.08.2026

**Отчет о финансовых результатах
за 1 полугодие 2026 г.**

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

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710002		
	30	06	2026
	09109810		
по ОКПО	09109810		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Выручка	2110	2 189 876	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 840 157)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	349 719	-
	Коммерческие расходы	2210	(136 613)	(108 995)
	Управленческие расходы	2220	(150 403)	(139 741)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	62 703	(248 736)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	521 646	7 048
	Проценты к уплате	2330	(1 726 248)	(239 362)
	Прочие доходы	2340	93 707	70 617
	Прочие расходы	2350	(153 552)	(48 934)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(1 201 744)	(459 367)
	Налог на прибыль организаций	2410	300 380	114 497
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(60 602)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	360 982	114 497
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(901 364)	(344 870)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	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	(901 364)	(344 870)
	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)

28 июля 2026 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 28.07.2026 16:55:07 Сертификат: 05 C5 D8 6B 00 BF B3 37 BD 40 6D 22 BD 0E 75 58 11 Владелец: Пчельников Владислав Юрьевич Действителен: с 26.12.2025 по 26.12.2026	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 28.07.2026 17:18:09 Сертификат: 00 C6 57 E1 C4 B4 74 C6 10 0A 61 B3 4A 51 3C 99 77 Владелец: Минеева Ольга Александровна, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 4 ПО Г. МОСКВЕ, Начальник инспекции Действителен: с 14.05.2025 по 07.08.2026
---	--

Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2026 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		
0710004		
30	06	2026
09109810		
384		

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	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3100	116 891	-	-	1 800 129	-	(1 659 008)	258 012
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	116 891	-	-	1 800 129	-	(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 1 полугодие 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(344 870)	(344 870)
	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 2025 г.	3250	116 891	-	-	1 800 129	-	(2 003 878)	(86 858)
	На 31 декабря 2025 г.	3200	116 891	-	-	1 800 129	-	(2 981 482)	(1 064 462)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	116 891	-	-	1 800 129	-	(2 981 482)	(1 064 462)

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 1 полугодие 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(901 364)	(901 364)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	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 2026 г.	3300	116 891	-	-	1 800 129	-	(3 882 846)	(1 965 826)

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

(наименование должности)

(подпись)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2026 г.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

28.07.2026 16:55:07

Сертификат: 05 C5 D8 6B 00 BF B3 37 BD 40 6D 22 BD 0E 75 58 11

Владелец: Пчельников Владислав Юрьевич

Действителен: с 26.12.2025 по 26.12.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

28.07.2026 17:18:09

Сертификат: 00 C6 57 E1 C4 B4 74 C6 10 0A 61 B3 4A 51 3C 99 77

Владелец: Минеева Ольга Александровна, ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 4 ПО Г.
МОСКВЕ, Начальник инспекции

Действителен: с 14.05.2025 по 07.08.2026

**Отчет о движении денежных средств
за 1 полугодие 2026 г.**

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2026
09109810		
384		

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	850 683	151 298
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	748 882	96 824
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	3
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	101 801	54 471
	Платежи - всего	4120	(19 785 111)	(21 812 783)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(861 036)	(689 361)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(232 168)	(207 752)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(148 383)	(4 463)
	налога на прибыль организаций	4124	(21 700)	-
	Платежи, связанные с МФК		(16 467 968)	(18 097 452)
	Платежи, связанные с ОЦ		(1 625 817)	(1 096 534)
	Платежи, связанные с МФОЦ		(215 467)	(1 189 327)
	Прочие платежи по строительству		(71 921)	(54 977)
	прочие платежи	4129	(140 651)	(472 917)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18 934 428)	(21 661 485)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 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	(3 054 986)	(80 604)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 008)	(315)
	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	(3 053 978)	(80 289)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 054 986)	(80 254)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	22 364 477	21 860 206
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	22 364 477	21 860 206
	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 1 полугодие 2026 г.	За 1 полугодие 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(260 964)	(18 631)
	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	(260 964)	(4 591)
	прочие платежи	4329	-	(14 040)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	22 103 513	21 841 575
	Сальдо денежных потоков за период	4400	114 099	99 836
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	145 745	53 307
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	259 500	151 760
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(344)	(1 383)

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

(наименование должности)

(подпись)

Пчельников Владислав Юрьевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2026 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 28.07.2026 16:55:07 Сертификат: 05 C5 D8 6B 00 BF B3 37 BD 40 6D 22 BD 0E 75 58 11 Владелец: Пчельников Владислав Юрьевич Действителен: с 26.12.2025 по 26.12.2026	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 28.07.2026 17:18:09 Сертификат: 00 C6 57 E1 C4 B4 74 C6 10 0A 61 B3 4A 51 3C 99 77 Владелец: Минеева Ольга Александровна, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 4 ПО Г. МОСКВЕ, Начальник инспекции Действителен: с 14.05.2025 по 07.08.2026
---	--

**Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО «СЗ Грандсоюзинвест» за 1 полугодие 2026 года
ИНН 7704802677**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Грандсоюзинвест» (далее «Общество») за 1 полугодие 2026 года, сформированной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности.

В 1 полугодии 2026 году Общество активно вело работы по строительству и отделке следующих объектов:

- «Многофункциональный общественно-жилой комплекс, расположенный по адресу: г.Москва, Лужнецкая набережная, вл.2/4». Договоры долевого участия в строительстве объектов этого комплекса предусматривают использование счетов ЭСКРОУ, открытых в Сбербанке России.

- «Многофункциональный офисный центр, по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Омская, земельный участок 14/4»;

- «Многофункциональный офисный центр» по адресу: г. Москва, вн. тер. г. поселение Внуковское, кв-л 9, зу 1 с кадастровым номером. 77:17:0100211:17315»

2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Основные подходы к составлению годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023, утвержденным Приказом Минфина РФ от 4 октября 2023 г. N 157н, с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета РФ.

Изменения в учетную политику на 2026 год не вносились.

3. Расшифровка отдельных строк бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступило	списано		амортизация обесценение	переоценка	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За I полугодие 2026 г.	6 022	(2 824)	-	-	(320)	-	-	6 022 (3 144)
	За I полугодие 2025 г.	6 022	(2 185)	-	-	(320)	-	-	6 022 (2 345)
в том числе:									
	НМА в организации	6 022	(2 824)	-	-	(320)	-	-	6 022 (3 144)
из них:									
	исключительные права	6 022	(2 185)	-	-	(320)	-	-	6 022 (2 505)
	За I полугодие 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За I полугодие 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	2 878	3 198	3 837
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты		накопленное обесценение		затраты	обесценение	списание	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
		За I полугодие 2026 г.	За I полугодие 2025 г.	За I полугодие 2026 г.	За I полугодие 2025 г.						
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего		-	-	9 400	-	-	-	-	-	9 400	-
		-	-	9 400	-	-	-	-	-	9 400	-
в том числе:											
	Незавершенные работы по НМА	-	-	9 400	-	-	-	-	-	9 400	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего		-	-	9 400	-	-	-	-	-	9 400	-
		-	-	9 400	-	-	-	-	-	9 400	-

4.2. Наличие и движение прав пользование активами

Наименование показателя	Изменения за период							На конец периода	
	На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		спписание (с учетом пересмотра фактической стоимости)		переценка		накопленные амортизация и обесценение
	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленная амортизация	
Права пользования активами - всего	235 555	(139 854)							(163 780)
За 1 полугодие 2026 г.	231 000	(94 005)							(116 839)
в том числе:									
ИПА	235 555	(139 854)							(163 780)
За 1 полугодие 2026 г.	231 000	(94 005)							(116 839)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя				
Амортизируемые основные средства - всего		На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Неамортизируемые основные средства - всего		70 281	84 585	116 642
в том числе:		1 896 771	2 224 280	2 224 280
используемые для реализации законотворчества Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы				
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются				
Земельные участки		1 896 771	2 224 280	2 224 280
инвестиционный недвижимый, оцениваемый по переоценочной стоимости				

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя				
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего		На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Основные средства, предназначенные для использования во временное пользование - всего				
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего		1 896 771	2 224 280	2 224 280
в том числе:				
Земельные участки		1 896 771	2 224 280	2 224 280
и их				
основные средства, находящиеся в залоге		1 896 771	2 224 280	2 224 280

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Изменения за период					На конец периода	
	На начало года		затраты		принято к учету в качестве основных средств		накопленное обесценение
	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение списано	основных средств	фактические затраты	
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего							
За 1 полугодие 2026 г.			239	(239)			
За 1 полугодие 2025 г.			191	(191)			

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	1 063 189	1 063 189	1 063 189
в том числе:			
Участие в уставных капиталах других организаций			
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж), - всего	1 063 189	1 063 189	1 063 189
Иное использование финансовых вложений			

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За I полугодие 2026 г.	36 834 251		12 080 033	(260 536)				X	X	48 653 747	
	За I полугодие 2025 г.	15 154 633		7 700 688					X	X	22 845 318	
в том числе:												
Материалы	За I полугодие 2026 г.	4 311		7 293	(6 730)						4 874	
	За I полугодие 2025 г.	4 162		12 634							16 794	
Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством	За I полугодие 2026 г.	6 450 608		752 224	(253 806)						6 949 023	
	За I полугодие 2025 г.	4 742 170		701 427							5 443 597	
Незавершенное строительство МФК, ОЦ и МФОЦ	За I полугодие 2026 г.	30 379 330		11 315 489							41 694 819	
	За I полугодие 2025 г.	10 408 301		6 986 619							17 394 920	
Готовая продукция	За I полугодие 2026 г.			5 027							5 027	
	За I полугодие 2025 г.											

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 полугодие 2026 г.	5 955		12 104						18 059	
	За 1 полугодие 2025 г.			125						125	
	в том числе:										
Авансы, выданные по незавершенному строительству ОС и НМА	За 1 полугодие 2026 г.	5 955		12 104						18 059	
	За 1 полугодие 2025 г.			125						125	

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 полугодие 2026 г.	23 476 063			3 761 368	(238 149)			26 995 281
в том числе:	За 1 полугодие 2025 г.	9 808 172			12 637 915	(70 553)			22 375 538
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 1 полугодие 2026 г.	348 081			13 762				361 843
	За 1 полугодие 2025 г.	382 088				(70 553)			311 535
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 1 полугодие 2026 г.	133 370			17 490				150 860
	За 1 полугодие 2025 г.	112 468			4 614				117 082
Расчеты по налогам	За 1 полугодие 2026 г.	258 983				(238 149)			20 833
	За 1 полугодие 2025 г.	1 715							1 715
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 1 полугодие 2026 г.	83 647			574 591				658 238
	За 1 полугодие 2025 г.	8 417			49 907				58 324
Авансы, связанные с незавершенным строительством	За 1 полугодие 2026 г.	22 651 982			3 155 525				25 807 507
	За 1 полугодие 2025 г.	9 303 484			12 583 398				21 886 882
Итого	За 1 полугодие 2026 г.	23 482 017			3 773 472	(238 149)		X	27 017 340
	За 1 полугодие 2025 г.	9 808 172			12 638 044	(70 553)		X	22 375 663

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило		списано			переклассифицировано
				проценты, штрафы и иные начисления	на доходы	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За I полугодие 2026 г.	80 877 444	22 284 565	1 804 913	(422 862)	-	-	104 544 060	
	За I полугодие 2025 г.	29 635 185	21 855 615	233 105	(12 026)	-	-	51 711 879	
	в том числе:								
Расчеты по аренде	За I полугодие 2026 г.	27 865	-	-	(13 515)	-	-	14 350	
	За I полугодие 2025 г.	50 061	-	-	(12 026)	-	-	38 035	
Долгосрочные кредиты	За I полугодие 2026 г.	79 671 005	22 284 565	1 629 593	(409 347)	-	-	103 175 816	
	За I полугодие 2025 г.	28 646 681	21 795 086	174 624	-	-	-	50 616 391	
Долгосрочные займы	За I полугодие 2026 г.	1 178 574	-	175 320	-	-	-	1 353 894	
	За I полугодие 2025 г.	938 443	60 529	58 481	-	-	-	1 057 455	
Краткосрочные обязательства - всего	За I полугодие 2026 г.	6 112 685	69 783	(2 814 101)	-	-	-	3 368 367	

	За I полугодие 2025 г.	711 270	108 830	(51 312)		768 788
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За I полугодие 2026 г.	4 059 719		(1 366 167)		2 693 552
	За I полугодие 2025 г.	653 183		(25 525)		627 658
Расчеты с покупателями и заказчиками	За I полугодие 2026 г.	1 982 756		(1 447 934)		534 822
	За I полугодие 2025 г.	-	90 415	-		90 415
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За I полугодие 2026 г.	57 762	670	-		58 432
	За I полугодие 2025 г.	49 908		(25 787)		24 121
Расчеты по налогам	За I полугодие 2026 г.	4 993	54 959	-		59 952
	За I полугодие 2025 г.	3 190	2 571	-		5 761
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За I полугодие 2026 г.	7 455	1 341	-		8 796
	За I полугодие 2025 г.	4 989	3 378	-		8 367
Расчеты с персоналом по оплате труда	За I полугодие 2026 г.	-	12 813	-		12 813
	За I полугодие 2025 г.	-	12 466	-		12 466
Итого	За I полугодие 2026 г.	86 990 129	22 354 348	1 804 913 (3 236 963)	X	107 912 427
	За I полугодие 2025 г.	30 346 455	21 964 445	233 105 (63 338)	X	52 480 667

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	отписано	погашено как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За I полугодие 2026 г.	24 430	19 185	(12 466)	(37)	31 112
	За I полугодие 2025 г.	14 714	4 391	-	-	19 105
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За I полугодие 2026 г.	24 430	19 185	(12 466)	(37)	31 112
	За I полугодие 2025 г.	14 714	4 391	-	-	19 105

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	108 395 534	92 883 915	54 140 043
в том числе:			
Средства, поступившие на счет ЭЖСКРОУ в счет оплаты по ДДУ	93 055 394	77 943 053	43 039 737

Гарантийные удержания по исполнению обязательств подрядчиков по выполненным работам	237 036	217 264	152 397
Банковские гарантии по договору с Генподрядчиком	15 103 104	14 723 598	10 947 909
Выданные - всего	15 011 526	15 040 281	14 933 275
в том числе:			
Ипотечка на право аренды земельный участок с КН 77:01:0005019:3	14 222 705	14 222 705	14 222 705
Залог прав по д-ру залогового счета № 40702810938000139642)	78 261	107 016	10
Залог доли	82 813	82 813	82 813
Ипотечка на земельные участки с кадастровыми номерами 77:17:0100107:4862 и 77:17:0100211:17315	627 747	627 747	627 747

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 1 полугодие 2026 г	За 1 полугодие 2025 г
Материальные затраты	2 326	3 037
Затраты на оплату труда	197 005	180 884
Отчисления на социальные нужды	57 239	51 796
Амортизация	36 709	37 593
Прочие затраты	745 961	693 551
Итого по элементам	1 039 240	966 861
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	1 087 933	(718 125)
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 127 173	248 736

4. Иная информация

4.1 Уставный капитал

На 30.06.2026 года единственным участником Общества является ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ"

4.2 Правовые риски

Налоговые риски связаны со сложностью и неоднозначностью возможных трактовок отдельных положений налогового законодательства РФ, что может привести к увеличению налоговых платежей. Данные риски минимизируются путем тщательного анализа и мониторинга всех изменений законодательства.

По мнению руководства, по состоянию на 30 июня 2026 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы Обществом корректно, и положение, в котором находится Общество, с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства будет стабильным

4.3 Расшифровка отдельных показателей отчетности

Нематериальные активы

В составе внеоборотных активов Общества по состоянию на 30.06.2026 по стр. 1110 бухгалтерского баланса отражены следующие нематериальные активы:

	НМА	Срок полезного использования	Остаточная стоимость, тыс. руб.
	НМА в организации		2 878
1	Товарный знак "Luzhniki collection"	9 лет 5 месяцев	1 439
2	Товарный знак "Коллекция Лужники"	9 лет 5 месяцев	1 439
	Незавершенные работы по НМА		9 400
3	Товарный знак «ЛИКОВА» (в стадии регистрации)	----	3 000
4	Товарный знак «ПЕРЕДЕЛКИНО» (в стадии регистрации)	----	3 400
5	Логотип BUSINESS LINE+GALLERY LINE		3 000
Итого нематериальных активов			12 278

Основные средства

Земельные участки, стоимость которых отражена в составе строки 1150 Основные средства бухгалтерского баланса, были приобретены Обществом для выполнения условий Соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего строительство двух многофункциональных офисных центров.

Финансовые вложения

В бухгалтерском балансе в составе строки 1170 «Финансовые вложения» отражена доля в уставном капитале ООО «Инжстройтехнологии».

Доля находится в залоге у Сбербанка России в обеспечение обязательств по кредитным договорам и по договору о предоставлении банковской гарантии.

Коммерческие расходы

На счет 44 «Коммерческие расходы» были отнесены расходы, связанные с рекламой и продвижением продаж объектов строительства, в общей сумме 136 613 тыс. рублей.

Ежемесячно данные расходы списывались в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Материально-производственные запасы

Общество в 1 полугодии 2026 года не создавало резерв под снижение стоимости материальных ценностей в связи с отсутствием их обесценения.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, Общество на конец периода не имеет.

Кредиты и займы

В 1 полугодии 2026г. осуществлялось финансирование строительства «Многофункционального общественно-жилого комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, Лужнецкая набережная, вл.2/4», «Многофункционального офисного центра, по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Омская, земельный участок 14/4», «Многофункционального офисного центра» по адресу: г. Москва, вн. тер. г. поселение Внуковское, кв-л 9, зу 1 с кадастровым номером 77:17:0100211:17315», за счет денежных средств, полученных по кредитным договорам, заключенным со Сбербанком России, и договорам займа. По указанным кредитным договорам выданы обеспечения, перечень которых приведен в разделе 9 настоящих пояснений «Обеспечение обязательств»

Прочие доходы и прочие расходы

В отчете о финансовых результатах в соответствии с пунктом 28 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», доходы и расходы, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственными жизни, зачитываются.

В 1 полугодии 2026 года в отчетности произведены следующие зачитывания (в тыс.руб):

Вид операции	Сумма до сальдирования		Сумма после сальдирования, входящая в состав строки	
	прочий доход	прочий расход	прочий доход	прочий расход
<i>за 1 квартал 2026 года</i>				
Уступка прав требования	124 645	124 645	-	-
Реализация материалов	3 232	3 232	-	-
Курсовые разницы	927	1 246	-	319
ИТОГО	128 804	129 123		319

Расшифровка прочих доходов и расходов в Отчете о финансовых результатах, в тыс.руб.

Год	1 полугодие 2026
Прочие доходы (стр. 2340)	
Курсовые разницы	-
Оприходование металлолома	2 800
Перевыставленные коммунальных услуг подрядчикам на площадке	66 090
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	110
Предоставление в аренду имущества, продажа, прав на товарный знак, продажа материалов	316
Прочие доходы (возмещение от ОСФР, возврат госпошлины)	145
Штрафы, пени по хозяйственности	24 246
Итого прочие доходы	93 707
Прочие расходы (стр. 2350)	
Штрафы	(79 914)
Перевыставляемые коммунальные услуги	(65 988)
Прочие расходы	(362)
Комиссия банка	(7 288)
Итого прочие расходы	(153 552)

Обеспечения обязательств

В табличной части 9 Раздела 3 «Обеспечения обязательств» настоящих Пояснений в **выданных обеспечениях** показана залоговая стоимость имущества и имущественных прав, переданных в залог, отраженная в договорах с залогодержателем.

4.5 Условные факты хозяйственной деятельности

К моменту формирования настоящего отчета события в деятельности Общества, которые произошли до наступления отчетной даты, и в отношении вероятности возникновения и последствий которых существует неопределенность, отсутствуют.

Руководство Общества оценивает степень вероятности возникновения последствий таких фактов хозяйственной деятельности как низкую. При оценке последствий условных фактов и отражении соответствующей информации в бухгалтерской отчетности Общество исходило из требования осмотрительности.

4.6 Оценочные обязательства

В бухгалтерской отчетности оценочные обязательства отражены по строкам 1450 и 1540 «Прочие обязательства».

4.7 Движение денежных средств и денежных эквивалентов

Платежи, связанные со строительством «Многофункционального офисного центра, по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселение Внуковское, квартал 9, земельный участок 1» и «Многофункционального офисного центра, по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Омская, земельный участок 14/4» отражены в денежных потоках от текущих операций, поскольку Общество планирует реализовывать помещения по договорам купли-продажи после окончания строительства.

4.8 Оценка соблюдения непрерывности деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде комплекса факторов экономического и иного характера, в частности, геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, мер, принимаемых в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Руководство считает финансовое положение Общества стабильным. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет несущественным.

Общество планирует продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 2026 года и в дальнейшем и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

ООО «СЗ Грандсоюзинвест»
Управляющий директор

Пчельников В.Ю.

«28» июля 2026 г.

