

Бухгалтерская отчетность

за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"	по ОКПО	36371775
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5018198181
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения		
Московская область, г.о. Королёв, г Королёв, ул Горького, дом 79, корпус 4, помещение 041		

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.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	0710001
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"	Отчетная дата	30 06 2025
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	
	по ОКПО	36371775
	по ОКЕИ	384

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	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	32	45	953 522
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		32	45	953 522
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	450 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	450 000
	Отложенные налоговые активы	1180	42 392	508	589
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	42 424	553	1 404 111
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 869 668	1 448 344	2 783 821
	в том числе:				
	Сырье и материалы		84 696	84 696	84 696
	Готовая продукция		282 019	42 767	-
	Незавершенное производство		140 997	36 926	251 121

Расходы будущих периодов		2	3	16
Незавершенное строительство		1 361 954	1 283 952	2 447 988
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	57 840	48 389	452 955
в том числе:				
НДС по объектам строительства		57 840	48 389	452 955
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	684 820	776 905	644 325
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		392 310	440 138	145
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		134 849	145 191	320 925
Расчеты по налогам и сборам		150	3 585	2
Сальдо по ЕНС		18 120	10 284	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		139 391	177 654	323 253
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	974	4 490	51 708
в том числе:				
Расчетные счета		974	4 490	8 997
Аккредитивы		-	-	42 711
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	2 613 302	2 278 128	3 932 809
БАЛАНС	1600	2 655 726	2 278 681	5 336 920

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	10	10	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	193 771	316 945	329 358
	Итого по разделу III	1300	193 781	316 955	329 368
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	260 102
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		-	-	243 640
	Проценты по займам и кредитам		-	-	16 462
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 041	103	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	94 026	113 163	600 009
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		94 026	113 163	600 009
	Итого по разделу IV	1400	95 067	113 266	860 111
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	548 054	544 161	2 146 609
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	1 874 079
	Краткосрочные займы		511 100	512 300	256 000
	Проценты по займам и кредитам		36 954	31 861	16 530
	Кредиторская задолженность	1520	1 813 342	1 302 265	1 998 026
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 104 697	1 076 716	973 772
	Расчеты по налогам и сборам		12 109	8 089	94 804
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	598	25
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3 437	1 066	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		4 365	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		688 734	215 796	929 425
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 482	2 034	2 806
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 366 878	1 848 460	4 147 441
	БАЛАНС	1700	2 655 726	2 278 681	5 336 920

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

(подпись)

Гак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
			0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)			30	06	2025
по ОКПО			36371775		
по ОКЕИ			384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	266 509	75 467
	в том числе:			
	Деятельность заказчика-застройщика		266 509	75 467
	Себестоимость продаж	2120	(182 076)	(69 556)
	в том числе:			
	Деятельность заказчика-застройщика		(182 076)	(69 556)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	84 433	5 911
	Коммерческие расходы	2210	(20 527)	(77)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	63 906	5 834
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 117	5 058
	Проценты к уплате	2330	(3 496)	(3 506)
	Прочие доходы	2340	42	223 070
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	88
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	217 625
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	5 200
	Иная операционная деятельность		42	157
	Прочие расходы	2350	(225 689)	(246 846)
	в том числе:			
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	(1 813)
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	(214 837)
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	(5 192)
	Иная операционная деятельность		(6 373)	(25 004)
	Экономия (перерасход) застройщика		(219 316)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(164 120)	(16 390)
	Налог на прибыль организаций	2410	40 946	3 228
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	40 946	3 228
	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	(123 174)	(13 162)

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	-	-
	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	(123 174)	(13 162)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды	
0710004	
30	06 2025
36371775	
384	

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"

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	10	-	-	-	-	329 358	329 368
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	329 358	329 368

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(13 162)	(13 162)
	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	10	-	-	-	-	316 196	316 206
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	316 945	316 955
	Корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3210 3220	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	316 945	316 955

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	-	-	-	-	-	(123 174)	(123 174)
	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 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	193 771	193 781

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ, единственный
исполнительный орган

(наименование должности)

28 июля 2025 г.

Дак Сергей Андреевич

(подпись)

Дак Сергей Андреевич (расшифровка подписи)



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

		Коды		
		0710005		
	Форма по ОКУД	30	06	2025
	Отчетная дата (число, месяц, год)			
Общество с ограниченной ответственностью		36371775		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"	по ОКПО			
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	358 495	25 574
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	307 708	25 479
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	50 787	95
	Платежи - всего	4120	(360 811)	(1 126 854)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(109 338)	(832 525)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(59 352)	(33 822)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(90 884)
	прочие платежи	4129	(192 121)	(169 623)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 316)	(1 101 280)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	281 090
	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	-	281 090
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	281 090
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	788 359
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	788 359
	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	(1 200)	(11 700)
	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	(1 200)	(11 700)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 200)	776 659
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 516)	(43 531)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	4 490	51 708
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	974	8 177
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ"

ИНН: 5018198181

Отчетная дата: 30.06.2025 года

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные виды экономической деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ЖИЛЬЕ" (далее Общество) осуществляет деятельность по ОКВЭД 71.12.2

2. Учетная политика

Промежуточная бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами на основе учетной политики, утвержденной приказом (Генерального директора, ООО «УК «Эффективные инвестиции» Единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «Гранель Жилье») от "28" декабря 2024 г.

В промежуточной бухгалтерской отчетности раскрывается только информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду (пп. а) п. 56 ФСБУ 4/2023).

3. Сезонные и (или) циклические факты хозяйственной жизни

В промежуточном отчетном периоде сезонные и циклические факты хозяйственной жизни в Обществе отсутствовали.

4. Факты хозяйственной жизни, существенно отличающиеся от обычных

В промежуточном отчетном периоде факты хозяйственной жизни, существенно отличающиеся по характеру, величине или периодичности от обычных фактов хозяйственной жизни Общества, отсутствовали.

5. Изменения оценочных значений

В промежуточном отчетном периоде изменения характера и величины оценочных значений, в сравнении с признанными на 31.12.2024 г., отсутствовали.

6. Факты хозяйственной жизни, связанные с выпуском, выкупом или погашением акций и иных ценных бумаг

В промежуточном отчетном периоде факты хозяйственной жизни, связанные с выпуском, выкупом или погашением акций и иных ценных бумаг, в Обществе отсутствовали.

7. О суммах выплаченных дивидендов

В промежуточном отчетном периоде Общество не выплачивало дивиденды.

8. Информация по отчетным сегментам

У Общества отсутствует информация по сегментам.

9. Факты хозяйственной жизни между отчетной датой промежуточно отчетного периода и датой составления промежуточной бухгалтерской отчетности

В периоде между 30.06.2025 г. и 28.07.2025 г. факты хозяйственной жизни, которые оказали или способны оказать влияние на финансовое положение Общества на 30.06.2025 г., финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в период с 01.01.2025 г. по 30.06.2025 г., отсутствовали.

10. Влияние изменений в структуре Общества, имевших место в промежуточном отчетном периоде

В промежуточном отчетном периоде изменения в структуре Общества отсутствовали.

11. О выручке

В промежуточном отчетном периоде выручка Общества, определенная в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 составила 266 509 тыс. руб.

Руководитель (Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции»
Единоличного исполнительного органа
ООО «СЗ «Гранель Жилье»)

Пак С. А.

"28" июля 2025 г.

