

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	82484134
Организация: <u>"ВЕРХНЕКОТЕЛЬСКИЙ"</u>	ИНН	9724099632
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма <u>Общества с ограниченной ответственностью</u>	по ОКФС	16
Форма собственности <u>Частная собственность</u>		
Адрес в пределах места нахождения <u>108814, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Коммунарка, ул Василия Ощепкова, д. 4, помещ. 12Н</u>		

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.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Организация: <u>"ВЕРХНЕКОТЕЛЬСКИЙ"</u>	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКПО	82484134		
	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	-	-	-
	в том числе:				
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	265 958	309 338	78 741
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		51 800	52 348	78 741
	Права пользования активами		214 158	256 990	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 756 686	1 756 686	120 715
	в том числе:				
	Предоставленные займы		1 756 686	1 756 686	120 715
	Отложенные налоговые активы	1180	87 454	91 150	3 788
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	2 110 099	2 157 174	203 243
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 944 664	1 321 117	194 999
	в том числе:				
	Сырье и материалы		1	364	-
	Незавершенное производство		277 270	193 904	80 232
	Инвестиционный НДС		128 803	82 636	16 565
	Незавершенное строительство		1 538 590	1 044 213	98 202
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 912	1 659	97
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ		169	2	16
	НДС по приобретенным услугам		2 743	1 657	81
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	686 199	293 543	72 320
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		4 502	172 389	367
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		527 230	2 360	50 284
	Расчеты по налогам и сборам		36	549	152
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		26	28	23
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		154 405	118 217	21 494
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 886	8 928	13 674
	в том числе:				
	Расчетные счета		5 886	8 928	13 674
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	-
	Итого по разделу II	1200	2 639 661	1 625 251	281 090
	БАЛАНС	1600	4 749 760	3 782 425	484 334

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	140 000	140 000	140 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе: Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 355	1 355	1 355
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		1 355	1 355	1 355
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	862	30 230	65 883
	Итого по разделу III	1300	142 217	171 585	207 238
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 856 766	2 903 781	247 921
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 326 263	2 508 361	-
	Долгосрочные займы		238 000	216 700	241 150
	проценты по займам		887	528	6 771
	проценты за кредит		291 616	178 193	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	68 511	81 995	5 451
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	307 384	281 902	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		158 814	158 814	-
	гарантийные обязательства		9 707	4 478	-
	ППА (за период 2026 год)		138 863	118 610	-
	Итого по разделу IV	1400	4 232 661	3 267 678	253 372
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	270 735	185 015	23 724
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		264 226	180 037	12 609
	Расчеты с покупателями и заказчиками		7	122	73
	Расчеты по налогам и сборам		5 164	4 647	6 388
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		5	1	1 943
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		166	142	213
	Расчеты с персоналом по оплате труда		235	-	15
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		932	66	2 483
	ППА (за период 2025 год)	1520	104 147	158 146	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	374 882	343 161	23 724
	БАЛАНС	1700	4 749 760	3 782 425	484 333

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

26 апреля 2025 г.

(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

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

Коды		
0710002		
31	03	2025
по ОКПО 82484134		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	13 055	10 435
	в том числе:			
	Аренда		8 041	10 435
	Аренда нежилых помещений		5 011	-
	Себестоимость продаж	2120	(15 569)	(6 759)
	в том числе:			
	Аренда		(15 569)	(6 759)
	Аренда нежилых помещений		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(2 514)	3 676
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(60 638)	(3 688)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(63 152)	(12)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	40 610	1 024
	Проценты к уплате	2330	(10 907)	(1 160)
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(5 708)	(78)
	в том числе:			
	расходы на услуги банков		(4 839)	(78)
	госпошлина		(869)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(39 157)	(226)
	Налог на прибыль организаций	2410	9 789	33
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(7)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	9 789	41
	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	(29 368)	(193)

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 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	(29 368)	(193)
	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)

26 апреля 2025 г.



(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	2025
82484134		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СЕРВЕКС-ТЕХНИКА"

Организация:

Единица измерения тыс. руб.

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
	На 31 декабря 2023 г.	3100	140 000	-	-	-	1 355	65 883	207 238
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	140 000	-	-	-	1 355	65 883	207 238

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 - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(202)	(202)
	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	140 000	-	-	-	1 355	65 680	207 035
	На 31 декабря 2024 г.	3200	140 000	-	-	-	1 355	30 230	171 585
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	140 000	-	-	-	1 355	30 230	171 585

Форма 07/10004 с. 3

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 - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(29 368)	(29 368)
	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 31 марта 2025 г.	3300	140 000	-	-	-	1 355	862	142 217

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ, единственный
исполнительный орган
(наименование должности)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

26 апреля 2025 г.



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

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

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
82484134		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	11 856	9 914
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	11 155	9 904
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	701	10
	Платежи - всего	4120	(854 334)	(48 678)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(726 594)	(34 600)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(1 903)	(2 197)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(231)
	прочие платежи	4129	(125 837)	(11 650)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(842 478)	(38 764)

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	-	-
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	839 436	27 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	839 202	27 000
	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	234	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	839 436	27 000
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 042)	(11 764)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	8 928	13 674
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	5 886	1 910
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2025 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: ООО «Специализированный Застройщик «Верхнекотельский»

ИНН: 9724099632

Отчетная дата: 31.03.2025 года

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные виды экономической деятельности

Основным видом деятельности Общества являются:

ОКВЭД – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительные виды деятельности

68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2025 год, утвержденной приказом генерального директора №УП-1 от 23.12.2024 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 промежуточного отчетного периода и датой составления промежуточной бухгалтерской отчетности

В периоде между 31.03.2025 г. и 26.04.2025 г. факты хозяйственной жизни, которые оказали или способны оказать влияние на финансовое положение Общества на 31.03.2025 г., финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в период с 01.01.2025 г. по 31.03.2025 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 13055 тыс. руб.

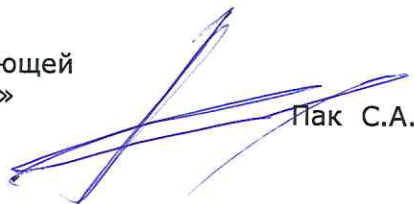
Генеральный директор

УК «Эффективные инвестиции» Управляющей
организации ООО СЗ «Верхнекотельский»

(Договор №45/ДУ/ЭИ от 29.09.2022г.)

26.04.2025 г.




Пак С.А.