

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

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

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 "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Организация: "ВЕРХНЕКОТЕЛЬСКИЙ"	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	82484134		
	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	-	-	-
	в том числе:				
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	222 579	309 338	78 741
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		51 252	52 349	78 741
	Права пользования активами		171 326	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	83 773	91 150	3 788
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				

	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 063 038	2 157 174	203 243
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 721 429	1 321 117	194 999
	в том числе:				
	Сырье и материалы		214	364	-
	незавершенное строительство		2 107 898	1 044 213	98 202
	Незавершенное производство		406 392	193 904	80 232
	инвнстиционный ндс		206 925	82 636	16 565
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 126	1 659	97
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ		263	1	16
	НДС по приобретенным услугам		3 865	1 657	81
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	789 349	293 543	72 320
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		6 428	2 360	367
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		587 248	172 389	50 284
	Расчеты по налогам и сборам		47	4	-
	Сальдо по ЕНС		921	549	152
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		25	24	23
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		194 680	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	7 100	8 928	13 674
	в том числе:				
	Расчетные счета		7 100	8 928	13 674
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	-
	в том числе:				
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 522 004	1 625 251	281 090
	БАЛАНС	1600	5 585 042	3 782 425	484 334

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	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 основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	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	(22 115)	30 230	65 883
	Итого по разделу III	1300	119 240	171 585	207 238
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	4 553 584	2 903 781	247 921
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 972 143	2 508 361	-
	Долгосрочные займы		238 000	216 700	241 150
	проценты по займам		1 366	528	6 771
	проценты по кредитам		342 075	178 193	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	57 176	81 995	5 451
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	137 902	281 902	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		45 609	158 814	-
	гарантийные обязательства		21 583	4 478	-
	ППА (за период 2026 год)		70 710	118 610	-
	Итого по разделу IV	1400	4 748 662	3 267 678	253 372
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	622 861	185 015	23 724
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		150 671	180 037	12 609
	Расчеты с покупателями и заказчиками		7	122	73
	Расчеты по налогам и сборам		3 246	4 647	6 388
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		8	1	1 943
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		244	142	213
	Расчеты с персоналом по оплате труда		265	-	15
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		468 420	66	2 483
	ППА (за период 2025 год)	1520	94 279	158 146	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	717 140	343 161	23 724
	БАЛАНС	1700	5 585 042	3 782 425	484 334

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

29 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 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		
0710002		
30	06	2025
82484134		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	27 117	20 757
	в том числе:			
	Аренда		17 090	20 757
	Аренда нежилых помещений		10 022	-
	Себестоимость продаж	2120	(28 489)	(13 755)
	в том числе:			
	Аренда		(28 489)	(13 755)
	Аренда нежилых помещений		-	-
	Управленческие расходы		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 372)	7 002
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(123 016)	(7 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(124 388)	(210)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	81 353	2 601
	Проценты к уплате	2330	(13 211)	(3 146)
	Прочие доходы	2340	5 697	333
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		5 697	333
	Прочие расходы	2350	(19 239)	(421)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(16 491)	(21)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(69 788)	(843)
	Налог на прибыль организаций	2410	17 443	93
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	17 443	93
	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	(52 345)	(750)

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	-	-
	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	(52 345)	(750)
	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)

29 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
82484134		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

Организация: "ВЕРХНЕКОТЕЛЬСКИЙ"

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 переоценки)	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 - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(759)	(759)
	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	140 000	-	-	-	1 355	65 123	206 478
	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

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	-	-	-	-	-	(52 346)	(52 346)
	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	140 000	-	-	-	1 355	(22 115)	119 240

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

Пак Сергей Андреевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 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		
30	06	2025
82484134		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	655 045	23 525
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	23 613	20 299
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	631 432	3 226
	Платежи - всего	4120	(1 517 271)	(136 805)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 278 553)	(108 775)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(5 397)	(5 516)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(231)
	прочие платежи	4129	(233 321)	(22 283)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(862 226)	(113 280)

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: ООО «Специализированный Застройщик «Верхнекотельский»

ИНН: 9724099632

Отчетная дата: 30.06.2025 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 30.06.2025 г. и 29.07.2025 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 27117 тыс. руб.

Генеральный директор

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

(Договор №45/ДУ/ЭИ от 29.09.2022г.)

29.07.2025 г.

