

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	60184733
Организация: "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"	ИНН	7726478110
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 123290, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, проезд Шмитовский, дом 39, корпус 8, помещение 1Н		

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	Коды		
Организация: "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.		30	06	2025
	по ОКПО	60184733		
	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	33 024	3 933	1 818
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		30 114	1 023	1 818
	Приобретение нематериальных активов		2 910	2 910	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	102 522	51 631	22 054
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		11 913	-	22 054
	Строительство объектов основных средств		90 084	51 631	-
	Приобретение компонентов основных средств		524	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 916 615	3 916 615	100 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		3 916 615	3 916 615	100 000
	Отложенные налоговые активы	1180	739 339	548 938	173 022
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-

	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 791 499	4 521 117	296 893
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	3 550 737	2 654 139	1 774 238
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		3 550 737	2 654 139	1 774 238
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	475 765	292 759	115 289
	Дебиторская задолженность	1230	1 342 710	1 233 908	308 625
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		596 228	595 214	307 061
	Расчеты по налогам и сборам		2 638	1 337	42
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		16	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		743 743	637 320	1 521
	Расходы будущих периодов		85	36	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	79	320	490
	в том числе:				
	Расчетные счета		79	320	490
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 369 291	4 181 125	2 198 641
	БАЛАНС	1600	10 160 790	8 702 242	2 495 535

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	200	200	200
	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	(2 105 443)	(1 534 007)	(681 796)
	Итого по разделу III	1300	(2 105 243)	(1 533 807)	(681 596)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	12 043 184	10 015 520	450 699
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		10 122 396	8 904 558	-
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 720 102	946 071	-
	Долгосрочные ценные бумаги		128 927	128 927	128 927
	Проценты по долгосрочным ценным бумагам		45 554	35 964	16 625
	Долгосрочные займы		25 650	-	304 200
	Проценты по долгосрочным займам		555	-	947
	Отложенные налоговые обязательства	1420	92 727	92 717	74 153
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 135 910	10 108 237	524 852
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	2 625 968
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	-	2 515 387
	Проценты по краткосрочным займам		-	-	110 581
	Кредиторская задолженность	1520	126 886	125 087	25 721
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		94 867	108 217	14 175
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		1 674	2 015	7 545
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		285	608	530
	Расчеты с персоналом по оплате труда		324	795	654
	Расчеты с подотчетными лицами		4	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		29 733	13 451	2 817
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 237	2 726	591
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	130 123	127 813	2 652 279
	БАЛАНС	1700	10 160 790	8 702 242	2 495 535

Представитель по дов-ти
5df5160c-1614-4ff5-a753-7042a1
1e15c1 от 06.08.2024

(наименование должности)

(подпись)

Косарев Е.Ю.

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
60184733		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(397)	(397)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(397)	(397)
	Коммерческие расходы	2210	(137 651)	(204 319)
	Управленческие расходы	2220	(60 929)	(56 593)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(198 977)	(261 309)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	257 807	163 758
	Проценты к уплате	2330	(784 176)	(395 572)
	Прочие доходы	2340	56	48
	Прочие расходы	2350	(36 536)	(37 249)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(761 826)	(530 324)
	Налог на прибыль организаций	2410	190 391	124 683
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	190 391	124 683
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(571 435)	(405 641)

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	(571 435)	(405 641)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Представитель по дов-ти
5df5160с-1614-4ff5-a753-7042a1
1e15c1 от 06.08.2024

(наименование должности)

(подпись)

Косарев Е.Ю.

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
60184733		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"
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	200	-	-	-	-	(681 796)	(681 596)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	200	-	-	-	-	(681 796)	(681 596)

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	-	-	-	-	-	(405 641)	(405 641)
	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	200	-	-	-	-	(1 087 437)	(1 087 237)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	200	-	-	-	-	(1 534 007)	(1 533 807)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	200	-	-	-	-	(1 534 007)	(1 533 807)

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
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(571 436)	(571 436)
	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	200	-	-	-	-	(2 105 443)	(2 105 243)

Представитель по дов-ти
5cdf160c-1614-4ff5-a753-7042a11
e15c1 от 06.08.2024

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Косарев Е.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710005		
	30	06	2025
	60184733		
по ОКПО	60184733		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "Специализированный застройщик "Ч-Девелопмент"
 Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	6
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	6
	Платежи - всего	4120	(1 243 727)	(964 355)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(341 131)	(441 425)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(8 922)	(26 281)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(119 578)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	расходы на финансирование строительства		(810 285)	(268 583)
	прочие платежи	4129	(83 389)	(108 488)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 243 727)	(964 349)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	1 612 503
	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	-	1 586 547
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	25 956
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(4 425 412)
	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	-	(4 425 412)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(2 812 909)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 243 488	6 597 766
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 243 488	6 597 766
	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	-	(2 820 587)
	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	-	(2 820 587)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 243 488	3 777 179
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(239)	(79)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	320	490
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	81	411
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по дов-ти
5df5160c-1614-4ff5-a753-7042a1
1e15c1 от 06.08.2024

(наименование должности)



(подпись)

Косарев Е.Ю.

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ

**к Бухгалтерской отчетности
за 1 полугодие 2025 года**

Настоящая информация является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности за 1 полугодие 2025 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «30» июня 2025 года. Данные в бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

Сведения об организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Ч-ДЕВЕЛОПМЕНТ» зарегистрировано 02.06.2021 Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)– 1217700260359.
- ИНН 7726478110 / КПП 770301001
- Юридический адрес: 123290, г. Москва, проезд Шмитовский, д. 39 корп. 8, пом. 1Н
- Уставный капитал общества составляет 200 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- Списочная численность работников на 30.06.2025 года -8 человек.

Основные виды деятельности:

- Оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных домов
- Продажа жилого и нежилого недвижимого имущества.

Общество осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса «ТАТЕ» с инженерной и коммунально-бытовой инфраструктурой. Общая площадь объекта 98 тыс. кв. м. Строительство объекта осуществляется на основании разрешения на строительство № 77-02-021227-2023 от 22.11.2023 г.

Жилой комплекс состоит из 2-х корпусов переменной этажности на общем стилобате с подземным паркингом и зданием многофункционального назначения.

Застройка осуществляется по адресу: г. Москва, Северо-восточный округ, р-н Марьино роша, ул. Веткина, Земельный участок 2/1

Согласно Уставу, **Органами управления Общества** являются:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган

Управление Обществом осуществляет ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 01.01.2024 г.

Руководитель Общества - Киселев Станислав Владиславович – Генеральный директор ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федеральных стандартов бухгалтерского учета и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации, а также Положения Общества по учетной политике.

Активы и обязательства учтены в отчетности по фактическим затратам.

1. Доходы организации

Проценты к получению (строка 2320 ОФР), полученных Обществом, представлены таблице:

№ п/п	Вид прочего дохода	1 полугодие 2025г. (тыс. руб.)	1 полугодие 2024г. (тыс. руб.)
1.	Процентные платежи по займам	257 807	163 758
	Итого	257 807	163 758

2. Расходы организации

Данные об управленческих расходах и расходах на продажу приведены в строках 2220, 2210 Отчёта о финансовых результатах. Данные о прочих расходах - в строке 2350.

Затраты на строительство многофункционального жилого комплекса приведены в строке 1210 «Незавершенное строительство» Бухгалтерского баланса.

3. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н

Общество в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в соответствии с п.6 ПБУ 15/08.

Сумма задолженности по кредитам представлена в строке 1410 Бухгалтерского баланса:

№ п/п	Организация, предоставившая кредит	Сумма задолженности на 30.06.2025
1	ПАО СБЕРБАНК	10 122 396
	Итого:	10 122 396

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 1 полугодии 2025 года Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично.

Руководство Общества принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества:

- своевременное исполнение обязательств перед поставщиками и заказчиками,
- привлечение новых высококвалифицированных работников, мотивация и сохранение имеющихся штатных работников,
- неукоснительный контроль за соблюдением законодательства,
- противодействие мошенничеству и коррупции.

Уполномоченный представитель
по доверенности

5df5160c-1614-4ff5-a753-7042a11e15c1

от 06.08.2024



Косарев Е.Ю.