

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПУС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

119435, Москва г, Пироговская М. ул., дом № 3, этаж 3 Пом I Ком 18

по ОКПО

06086646

ИНН

7841050517

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

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
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПУС"

Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30 06 2025

по ОКПО

06086646

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	8 613	5 310	9 262
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		5 130	773	5 175
	Приобретение нематериальных активов		3 483	4 537	4 087
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 752	3 899	34 256
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		11 752	3 899	34 256
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Авансы, выданные для приобретения инвестиционной недвижимости		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	114 064	151 464	175 964
	в том числе:				
	Предоставленные займы		114 064	151 464	175 964
	Отложенные налоговые активы	1180	17 154	10 684	8 680
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	2	-
	в том числе:				
	Авансы на приобретение прочих внеоборотных активов		-	-	-

	Итого по разделу I	1100	151 584	171 359	228 162
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	17 802 736	14 668 045	8 685 119
	в том числе:				
	Сырье и материалы		30	-	-
	Незавершенное строительство		16 656 326	13 792 660	8 354 949
	Расходы будущих периодов		3 209	2 437	24
	НДС при строительстве ОС		1 143 170	872 948	330 145
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	в том числе:				
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	17 705 440	12 089 567	3 409 846
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		181 968	174 172	160 292
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 868 992	2 578 466	1 191 045
	Расчеты по налогам и сборам		-	1 375	49
	Сальдо по ЕНС		2 985	8 331	2 585
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		10	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		247	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		13 646 367	9 326 656	2 055 323
	Расходы будущих периодов		4 871	564	355
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 412	7 203	6 800
	в том числе:				
	Касса		73	-	-
	Расчетные счета		3 339	7 203	6 800
	Прочие оборотные активы	1260	220	1 134	2 295
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		220	1 134	2 295
	Итого по разделу II	1200	35 511 808	26 765 950	12 104 060
	БАЛАНС	1600	35 663 392	26 937 309	12 332 222

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	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	309 115	309 115	309 115
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 609)	(29 507)	(29 447)
	Итого по разделу III	1300	255 516	279 618	279 678
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	20 292 114	15 786 536	8 290 237
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		16 307 235	15 001 465	7 576 037
	Долгосрочные займы		506 216	785 071	714 200
	Проценты по займам и кредитам		3 478 663	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	21	21	17
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	13 582 419	9 269 513	1 992 036
	в том числе:				
	Обязательства по Договорам участия в долевом строительстве (Эскроу)		13 582 419	9 269 513	1 992 036
	Итого по разделу IV	1400	33 874 553	25 056 070	10 282 290
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 533 322	1 601 621	1 770 254
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 075 441	1 143 738	1 506 065
	Расчеты с покупателями и заказчиками		692	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		4 953	-	121
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		198	172	194
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		10 279	7 860	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		16 657	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		17	42	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		96	14	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		424 989	449 795	263 874
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	1 533 322	1 601 621	1 770 254
	БАЛАНС	1700	35 663 392	26 937 309	12 332 222

Директор
(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Семихатов Сергей Александрович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710002		
30	06	2025
по ОКПО 06086646		
по ОКЕИ 384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	10 498	7 581
	в том числе:			
	Услуги по передаче электроэнергии		6 223	5 887
	Аренда		4 002	1 223
	Себестоимость продаж	2120	(10 419)	(6 929)
	в том числе:			
	Услуги по передаче электроэнергии		(6 223)	(5 887)
	Аренда		-	(916)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	79	652
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 042)	(847)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 963)	(195)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 144	8 406
	Проценты к уплате	2330	-	(17 652)
	Прочие доходы	2340	-	14 412
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	14 406
	Курсовые разницы		-	6
	Прочие расходы	2350	(32 754)	(18 254)
	в том числе:			
	Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(32 754)	(18 254)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(30 573)	(13 283)
	Налог на прибыль организаций	2410	6 471	2 463
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	6 471	2 463
	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	(24 102)	(10 820)

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	(24 102)	(10 820)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор

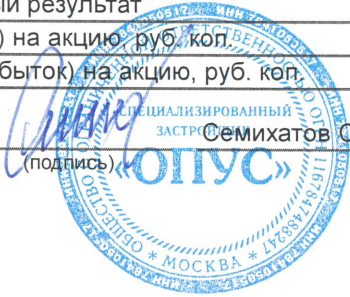
(наименование должности)

(подпись)

Семихатов Сергей Александрович

(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



**Отчет об изменении капитала
за январь - июнь 2025 г.**

форма по ОКУД	0710004	
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06 2025
по ОКПО	06086646	
по ОКЕИ	384	

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	309 115	-	(29 447)	279 678
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	309 115	-	(29 447)	279 678

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	-	-	-	-	-	(10 819)	(10 819)
	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	-	-	309 115	-	(40 266)	268 859
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	309 115	-	(29 507)	279 618
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	309 115	-	(29 507)	279 618

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	-	-	-	-	-	(24 102)	(24 102)
	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	-	-	309 115	-	(53 609)	255 516

Директор _____ Семихатов Сергей Александрович
(наименование должности) (расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.



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

Коды		
0710005		
30	06	2025
по ОКПО 06086646		
по ОКЕИ 384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПУС"
 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	5 976	64 007
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	4 694	1 223
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	1 282	62 784
	Платежи - всего	4120	(3 669 785)	(2 696 303)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 866 178)	(2 211 379)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(278 861)	(111 739)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(524 746)	(373 185)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 663 809)	(2 632 296)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	37 400	7 000
	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	37 400	7 000
	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	37 400	7 000
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	3 622 618	2 622 008
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 622 618	2 622 008
	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	-	-
	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	3 622 618	2 622 008
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 791)	(3 288)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	7 203	6 800
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 412	3 512
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Семихатов Сергей Александрович

(расшифровка подписи)