

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМАН"	по ОКПО	49380758
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0268094637
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения

125504, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, ш Дмитровское, д. 73Б, помещ. 16Н

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 сентября 2025 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Отчетная дата	0710001		
		(число, месяц, год)	30	09	2025
Общество с ограниченной ответственностью		по ОКПО	49380758		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМАН"		по ОКЕИ	384		
Единица измерения тыс. руб.					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	4 614	9 805	15 311
	в том числе:				
	Права пользования активами		4 614	9 805	15 311
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	637 932	272 108	850 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		637 932	272 108	850 000
	Отложенные налоговые активы	1180	51 955	37 856	5 803
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	694 501	319 769	871 114
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 675 716	1 959 211	763 390
	в том числе:				
	Затраты заказчика-застройщика		159 946	86 151	5 369
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		2 515 769	1 873 060	758 021
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	109 773	71 756	31 418

	в том числе: НДС по приобретенным услугам		91	70	65
	НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов		109 682	71 686	31 353
	Дебиторская задолженность	1230	533 684	212 659	636 310
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		71	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		451 008	154 333	620 001
	Расчеты по налогам и сборам		12	16	34
	Сальдо по ЕНС		430	464	498
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		82 163	57 846	15 777
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	20 500	20 500	-
	в том числе: Выданные займы		20 500	20 500	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	948	37	687
	в том числе: Расчетные счета		948	37	687
	Прочие оборотные активы	1260	3	58	9
	в том числе: Расходы будущих периодов		3	58	9
	Итого по разделу II	1200	3 340 624	2 264 221	1 431 814
	БАЛАНС	1600	4 035 125	2 583 990	2 302 928

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	(140 369)	(97 795)	(6 396)
	Итого по разделу III	1300	(140 359)	(97 785)	(6 386)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 995 968	2 596 364	131 839
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 286 648	2 317 352	-
	Долгосрочные займы		76 732	72 100	131 300
	Проценты по займам и кредитам		632 588	206 912	539
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 151	5 219	4 175
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	2 728	15 370
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	2 728	15 370
	Итого по разделу IV	1400	4 001 119	2 604 311	151 384
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	2 141 554
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам		-	-	94 563
	Краткосрочные кредиты		-	-	2 046 991
	Кредиторская задолженность	1520	169 331	70 268	16 376
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		160 010	67 368	11 957
	Расчеты по налогам и сборам		368	92	299
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		12	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		814	34	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		842	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		7 285	2 774	4 120
	Обязательство по аренде	1520	4 561	7 196	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	473	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	174 365	77 464	2 157 930
	БАЛАНС	1700	4 035 125	2 583 990	2 302 928

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.

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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710002		
30	09	2025			
по ОКПО			49380758		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	98	-
	в том числе:		98	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	98	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(117)	(149)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(19)	(149)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	24 208	33 042
	Проценты к уплате	2330	(80 728)	(131 667)
	Прочие доходы	2340	-	5 426
	Прочие расходы	2350	(201)	(31)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(56 740)	(93 379)
	Налог на прибыль организаций	2410	14 166	18 676
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	14 166	18 676
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(42 574)	(74 703)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 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	(42 574)	(74 703)
	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)

(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

24 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
49380758		
384		

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

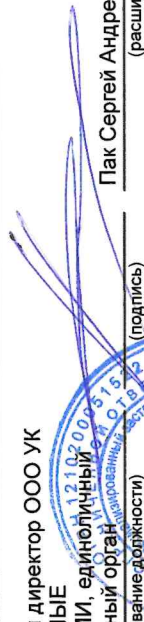
Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМАН"
Единица измерения тыс. руб.

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	-	-	-	-	(6 396)	(6 396)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(6 396)	(6 396)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(74 703)	(74 703)
	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 сентября 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(81 099)	(81 089)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	(97 795)	(97 785)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	-	-	(97 795)	(97 785)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(42 574)	(42 574)
	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 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(140 369)	(140 359)

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ, единственный
исполнительный орган



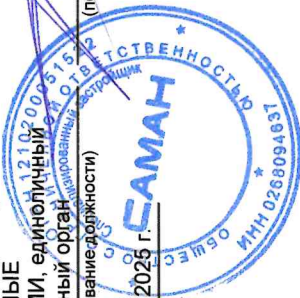
Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

(наименование должности)

24 октября 2025 г.



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

Коды		
0710005		
30	09	2025
49380758		
384		

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	39	5 534
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	39	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	5 534
	Платежи - всего	4120	(607 232)	(686 778)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(437 696)	(241 734)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(13 452)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(618)	(380 710)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(299)
	прочие платежи	4129	(155 466)	(64 035)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(607 193)	(681 244)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 554	29 500
	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	1 554	29 500
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(367 378)	-
	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	(367 378)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(365 824)	29 500
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 040 636	2 698 172
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 040 636	2 698 172
	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 - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(66 708)	(2 046 991)
	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	(66 708)	(2 046 991)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	973 928	651 181
	Сальдо денежных потоков за период	4400	911	(563)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	37	687
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	948	124
	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)

24 октября 2025 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Специализированный застройщик

«САМАН»

125504, г. Москва, вн. тер. городской муниципальный округ Западное Дегунино, ш. Дмитровское, д. 73Б, помещ. 16Н

ОГРН 1210200051522, ИНН 0268094637, КПП 774301001,

к/с 30101810300000000601, р/с 40702810406000048889

в Башкирском отделении №8598 ПАО «Сбербанк России», БИК 048073601

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: ООО «СЗ «САМАН»

ИНН: 0268094637

Отчетная дата: 30.09.2025 года

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные виды экономической деятельности

ООО «СЗ «САМАН» (далее Общество) осуществляет деятельность по ОКВЭД 71.12.2 - «Деятельность заказчика-застройщика»

2. Учетная политика

Промежуточная бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами на основе учетной политики, утвержденной приказом №1-УП от 27 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) цикличные факты хозяйственной жизни

В промежуточном отчетном периоде сезонные и цикличные 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 30.09.2025 г. и 24.10.2025г. факты хозяйственной жизни, которые оказали или способны оказать влияние на финансовое положение Общества на 30.09.2025 г., финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в период с 01.01.2025 г. по 30.09.2025 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 98,00 тыс. руб.

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО «СЗ «САМАН»

"24 " сентября 2025 г.



Пак С.А.