

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	32715835
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ АЛЬФА"	ИНН	5018195430
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 109052, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Нижегородский, пр-кт Рязанский, дом 4А, строение 1		

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 "ГРАНЕЛЬ АЛЬФА"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКПО	30	06	2025
	по ОКЕИ	32715835		
		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:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	1 868 133
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	1 868 133
	Финансовые вложения	1170	2 093 587	1 300 000	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы		2 093 587	1 300 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	73 358	35 698	4 983
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	1	17
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	1	17

	Итого по разделу I	1100	2 166 945	1 335 699	1 873 134
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	4 668 424	3 812 590	668 660
	в том числе:				
	Незавершенное строительство инвестиционных объектов		4 319 726	3 662 408	659 564
	Затраты заказчика-застройщика		348 698	150 182	9 096
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	192 605	129 408	65 170
	в том числе:				
	НДС по строительству инвестиционных объектов		192 605	129 408	65 170
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 090 716	296 768	103 890
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		776	776	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		907 166	236 680	95 098
	Расчеты по налогам и сборам		3	-	5 122
	Сальдо по ЕНС		704	2 603	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		181 982	56 709	3 670
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		85	68	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 608	1 976	1 570
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 608	1 976	1 570
	Прочие оборотные активы	1260	271	404	1
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		271	404	1
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 953 624	4 241 146	839 291
	БАЛАНС	1600	8 120 569	5 576 845	2 712 424

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 основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 926 701	1 926 701	1 926 701
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(56 218)	54 984	139 905
	Итого по разделу III	1300	1 870 493	1 981 695	2 066 616
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	5 921 031	3 144 098	598 717
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		5 037 384	1 690 632	390 632
	Долгосрочные займы		191 000	1 183 186	192 600
	Проценты по займам и кредитам		692 647	270 280	15 485
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 372	755	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	11 483	7 181	-
	в том числе:				
	Гарантийные удержания		11 483	7 181	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 933 887	3 152 034	598 717
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	109 066	106 586	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		100 000	100 000	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		9 066	6 586	-
	Кредиторская задолженность	1520	201 634	333 509	47 091
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		187 531	276 575	33 189
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		1 460	1 899	9 764
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	2 713
	Сальдо по ЕНС		-	-	1 025
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		4 843	1 984	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		7 796	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-

	Расчеты с персоналом по прочим операциям		3	2	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1	53 049	400
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 489	3 021	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	316 189	443 116	47 091
	БАЛАНС	1700	8 120 569	5 576 845	2 712 424

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

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

Коды		
0710002		
30	06	2025
32715835		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	818
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	818
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(168)	(169)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(168)	649
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	86 322	-
	в том числе:		86 322	-
	Проценты к уплате	2330	(233 780)	-
	в том числе:		(233 780)	-
	Прочие доходы	2340	2	9 238
	Прочие расходы	2350	(621)	(46 593)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(148 245)	(36 706)
	Налог на прибыль организаций	2410	37 043	7 341
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	37 043	7 341
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(111 202)	(29 365)

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	(111 202)	(29 365)
	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)

28 июля 2025 г.



Гак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
32715835		
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ АЛЬФА"
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	-	-	1 926 701	-	139 905	2 066 616
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	1 926 701	-	139 905	2 066 616

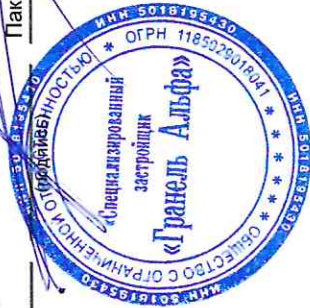
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(29 366)	(29 366)
	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	-	-	1 926 701	-	110 538	2 037 249
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	1 926 701	-	54 984	1 981 695
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	1 926 701	-	54 984	1 981 695

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность 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	-	-	-	-	-	(111 202)	(111 202)
	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	-	-	1 926 701	-	(56 218)	1 870 493

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

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)



28 июля 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
30	06	2025
32715835		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 740	-
	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	1 740	-
	Платежи - всего	4120	(1 543 519)	(342 472)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 205 012)	(183 004)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(72 698)	(20 215)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(63)
	прочие платежи	4129	(265 809)	(139 190)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 541 779)	(342 472)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	74
	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	-	74
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(793 587)	-
	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	(793 587)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(793 587)	74
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	3 587 661	341 050
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 587 661	341 050
	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	(1 252 663)	-
	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	(1 252 663)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 334 998	341 050
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(368)	(1 348)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	1 976	1 570
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 608	222
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

28 июля 2025 г.



Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик
«Гранель Альфа»

ОГРН: 1185029018041, ИНН: 5018195430, КПП: 772101001,
адрес: 109052, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, пр-кт
Рязанский, д. 4А, стр. 1

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: ООО «СЗ «Гранель Альфа»

ИНН: 5018195430

Отчетная дата: 30.06.2025 года

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные виды экономической деятельности

ООО «СЗ «Гранель Альфа» (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) 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 28.07.2025г. 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 0,00 тыс. руб.

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

"28 " июля 2025 г.



Пак С.А.