

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"	по ОКПО	27480229
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7813232681
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения		
196158, Санкт-Петербург г, ш Пулковское, д. 14, литера Г, офис 3-Н, ком. 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 сентября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	0710001
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	30 09 2025
	по ОКПО	27480229
	по ОКЕИ	384

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	22 395	18 619	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		22 275	-	-
	Приобретение нематериальных активов		120	18 619	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 327	28 394	255 868
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		2 567	445	246
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	23 972	255 623
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		2 760	3 977	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-

	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 108	1 569	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	390 000	390 100	390 100
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Земельный участок		390 000	390 100	390 100
	Итого по разделу I	1100	419 830	438 681	645 968
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 535 543	1 133 568	191
	в том числе:				
	Сырье и материалы		8 554	2 467	191
	Готовая продукция		-	-	-
	Товары		-	-	-
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		490 340	188 439	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
		1210	-	-	-
	в том числе:				
	Затраты на строительство		2 036 649	1 131 100	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	178 949	58 520	48
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		180	79	20
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		1 351	650	-
	НДС по приобретенным услугам		12 678	4 732	28
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	686 341	757 680	47 723
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		1	1	1 623
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		28 512	53 894	5 861
	Расчеты по налогам и сборам		10	10	67
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		744	547	95
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		6	6	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		5	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		653 698	698 999	40 070

	Расходы будущих периодов		3 365	4 225	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 280	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	1 280	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 216	300 241	162
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		4 216	140	162
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	300 102	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 624	4 571	4 293
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		1 624	4 571	4 293
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 406 674	2 255 861	52 417
	БАЛАНС	1600	3 826 504	2 694 542	698 386

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	80 000	80 000	80 000
	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	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	28 710	26 952	15 907
	Итого по разделу III	1300	108 710	106 952	95 907
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 609 096	2 485 592	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		3 609 096	2 485 592	-
	Долгосрочные займы		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 121	1 569	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 611 217	2 487 161	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	414	36	598 623
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	535 766
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		414	36	62 857
	Кредиторская задолженность	1520	97 557	91 296	3 856
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		48 801	70 876	1 529
	Расчеты с покупателями и заказчиками		917	167	1 622
	Расчеты по налогам и сборам		2 176	3 598	545
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		700	363	9
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		2 560	2 763	150
	Расчеты с персоналом по оплате труда		5 217	-	-

	Расчеты с подотчетными лицами		-	2	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		37 186	13 527	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	7 595	5 497	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 011	3 601	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	106 577	100 429	602 479
	БАЛАНС	1700	3 826 504	2 694 542	698 386

Генеральный директор
(наименование должности)

Ткачев Руслан Евгеньевич
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

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

Коды		
0710002		
30	09	2025
27480229		
384		

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

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	6 466	8
	в том числе:			
	Бронирование		6 458	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:			
	Бронирование		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 466	8
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 122)	(567)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 344	(559)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	55	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	968
	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		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(54)	-
	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		(54)	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	2 345	409
	Налог на прибыль организаций	2410	(586)	(82)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(573)	(82)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(13)	-
	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	1 759	327

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	-	-
	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	1 759	327
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)



Ткачев Руслан Евгеньевич
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	09	2025
27480229		
384		

Форма по ОК/Д

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ"
 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 дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	80 000	-	-	-	-	15 907	95 907
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	80 000	-	-	-	-	15 907	95 907

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
	За январь - сентябрь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	327	327
	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	80 000	-	-	-	-	16 233	96 233
	На 31 декабря 2024 г.	3200	80 000	-	-	-	-	26 952	106 952
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	80 000	-	-	-	-	26 952	106 952

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 - сентябрь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 758	1 758
	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	80 000	-	-	-	-	28 710	108 710

Генеральный директор
(наименование должности)

Ткачев Руслан Евгеньевич
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710005		
30	09	2025			
по ОКПО			27480229		
по ОКЕИ			384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	445	43
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	445	42
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	1
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	-
	Платежи - всего	4120	(742 721)	(441 367)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(418 493)	(272 281)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(63 172)	(23 035)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(3 489)	(1 145)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(257 567)	(144 906)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(742 276)	(441 324)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	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	-	-
	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	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	696 336	965 823
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	696 336	965 823
	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	(250 085)	(83 596)
	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	(250 085)	(83 596)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	446 251	882 227
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(296 025)	440 903
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	300 241	162
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	4 216	441 065
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Ткачев Руслан Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

