

Бухгалтерская отчетность
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ПЛЮС"	по ОКПО	28453186
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9715315848
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 115054, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул Дубининская, д. 31, стр. 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.

			Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
Общество с ограниченной ответственностью		по ОКПО	28453186		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ПЛЮС"		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	593	712	479
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		593	712	479
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	122 050	129 201	536 202
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		122 050	129 201	536 202
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 780 145	1 780 145	125 125
	в том числе:				
	Паи и акции		55 125	55 125	55 125
	Предоставленные займы		1 725 020	1 725 020	70 000
	Отложенные налоговые активы	1180	179 467	166 294	112 382
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 082 255	2 076 352	774 188
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	8 089 399	5 140 890	2 400 648
	в том числе:				

Сырье и материалы		1	1	1
Незавершенное производство		887 705	492 949	69 264
Незавершенное строительство		7 201 693	4 647 940	2 331 383
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	513 892	197 986	21 293
в том числе:				
НДС по приобретенным МПЗ		104	1	-
НДС по объектам строительства		513 788	197 985	21 293
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	1 418 757	1 143 212	151 081
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		8 334	6 383	8 177
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 033 218	1 064 547	74 792
Расчеты по налогам и сборам		90	5	2
Сальдо по ЕНС		9 523	9 518	1 144
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		8	9	36
Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		366 759	62 750	66 930
Расходы будущих периодов		825	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 577	2 577	2 577
в том числе:				
Предоставленные займы		2 577	2 577	2 577
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	949	5 117	6 718
в том числе:				
Расчетные счета		949	5 117	6 718
Прочие оборотные активы	1260	-	492	366
в том числе:				
Расходы будущих периодов		-	492	366
Итого по разделу II	1200	10 025 574	6 490 275	2 582 683
БАЛАНС	1600	12 107 829	8 566 627	3 356 871

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	29 341	29 341	29 341
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		29 341	29 341	29 341
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	2 115 905	2 115 905	2 115 905
	Резервный капитал	1360	1 857	1 857	1 857
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		1 857	1 857	1 857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 806 536)	(3 770 165)	(3 718 319)
	Итого по разделу III	1300	(1 659 423)	(1 623 052)	(1 571 206)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	13 322 483	9 974 939	4 773 207
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		10 263 525	8 298 701	3 962 182
	Долгосрочные займы		221 520	3 700	10 321
	Проценты по кредитам и займам		2 837 438	1 672 538	800 704
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 830	3 723	2 250
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	74 425	25 083	-
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		74 425	25 083	-
	Итого по разделу IV	1400	13 401 738	10 003 745	4 775 457
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	107 047
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	-	103 560
	Проценты по займам и кредитам		-	-	3 487
	Кредиторская задолженность	1520	360 328	182 090	45 573
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		339 865	155 640	33 283
	Расчеты с покупателями и заказчиками		970	11 571	12 170
	Расчеты по налогам и сборам		8 182	7 087	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		114	3 897	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		4 935	3 760	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		6 124	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		2	2	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		136	133	118
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 186	3 844	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу.V	1500	365 514	185 934	152 620
	БАЛАНС	1700	12 107 829	8 566 627	3 356 871

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.

Коды		
0710002		
30	09	2025
28453186		
384		

Общество с ограниченной ответственностью
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ПЛЮС"
 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.
	Выручка	2110	49 048	73 206
	в том числе:			
	Аренда		49 048	73 206
	Себестоимость продаж	2120	(18 174)	(30 280)
	в том числе:			
	Аренда		(18 174)	(30 280)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	30 874	42 926
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(57 493)	(68 954)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(26 619)	(26 028)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	323 549	2 964
	Проценты к уплате	2330	(323 415)	(7 835)
	Прочие доходы	2340	139	52
	в том числе:			
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		42	-
	Иная операционная деятельность		97	52
	Прочие расходы	2350	(22 091)	(57 565)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(22 091)	(57 565)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(48 437)	(88 412)
	Налог на прибыль организаций	2410	12 066	16 796
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	12 066	16 796
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(36 371)	(71 616)

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	(36 371)	(71 616)
	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
28453186		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ ПЛЮС"
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	10	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 718 319)	(1 571 206)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 718 319)	(1 571 206)

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(71 616)	(71 616)
	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	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 789 935)	(1 642 822)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 770 165)	(1 623 052)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 770 165)	(1 623 052)

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	-	-	-	-	-	(36 371)	(36 371)
	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	-	29 341	2 115 905	1 857	(3 806 536)	(1 659 423)

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ, единоличный
исполнительный орган

(наименование должности)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

24 октября 2025 г.



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

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

Коды		
0710005		
30	09	2025
28453186		
384		

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

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	37 247	73 060
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	36 850	72 448
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	397	612
	Платежи - всего	4120	(2 224 059)	(1 760 972)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 658 974)	(1 269 947)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(215 277)	(175 659)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(25)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(349 808)	(315 341)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 186 812)	(1 687 912)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	66 011
	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	-	66 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	11
	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	-	66 011
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 182 644	1 728 088
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 182 644	1 728 088
	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	-	(107 382)
	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	-	(107 382)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 182 644	1 620 706
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(4 168)	(1 195)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	5 117	6 718
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	949	5 523
	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.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ Плюс"

ИНН: 9715315848

Отчетная дата: 30.09.2025 года

Единица измерения: тыс. руб.

1. Основные виды экономической деятельности

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАНЕЛЬ Плюс" (далее Общество) осуществляет деятельность по ОКВЭД 71.12.2. Кроме того, Общество осуществляет деятельность по ОКВЭД 68.20.2

2. Учетная политика

Промежуточная бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами на основе учетной политики, утвержденной приказом (Генерального директора, ООО «УК «Эффективные инвестиции» Единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «Гранель Плюс») от "28" 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 промежуточное отчетного периода и датой составления промежуточной бухгалтерской отчетности

В периоде между 30.09.2025 г. и 24.10.2025 г. 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.

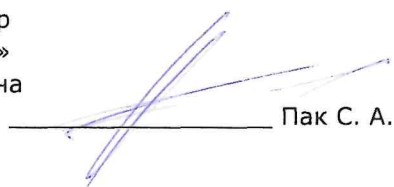
11. О выручке

В промежуточном отчетном периоде выручка Общества, определенная в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 составила 49 048 тыс. руб.

Руководитель (Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции»
Единоличного исполнительного органа
ООО «СЗ «Гранель Плюс»)

"24" октября 2025 г.




_____ Пак С. А.