

Бухгалтерская отчетность

за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	49380758
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМАН"	ИНН	0268094637
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 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 31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМАН"	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001		
Единица измерения тыс. руб.		31	03	2025
	по ОКПО	49380758		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	8 074	9 805	15 311
	в том числе:				
	Права пользования активами		8 074	9 805	15 311
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	637 932	272 108	850 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		637 932	272 108	850 000
	Отложенные налоговые активы	1180	45 135	37 856	5 803
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	691 141	319 769	871 114
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	2 187 301	1 959 211	763 390
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		2 081 776	1 873 060	758 021
	Затраты заказчика-застройщика		105 525	86 151	5 369

	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	75 244	71 756	31 418
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам		91	70	65
	НДС по строительству инвестиционных объектов		75 153	71 686	31 353
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	219 966	212 659	636 310
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		155 000	154 333	620 001
	Расчеты по налогам и сборам		16	16	34
	Сальдо по ЕНС		430	464	498
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		64 520	57 846	15 777
	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	1 689	37	687
	в том числе:				
	Расчетные счета		1 689	37	687
	Прочие оборотные активы	1260	9	58	9
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		9	58	9
	Итого по разделу II	1200	2 504 709	2 264 221	1 431 814
	БАЛАНС	1600	3 195 851	2 583 990	2 302 928

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(119 871)	(97 795)	(6 396)
	Итого по разделу III	1300	(119 861)	(97 785)	(6 386)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	3 273 172	2 596 364	131 839
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 843 922	2 317 352	-
	Долгосрочные займы		55 932	72 100	131 300
	Проценты по займам и кредитам		373 318	206 912	539
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 159	5 219	4 175
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 043	2 728	15 370
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		1 043	2 728	15 370
	Итого по разделу IV	1400	3 279 374	2 604 311	151 384
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	2 141 554
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	2 046 991
	Проценты по займам и кредитам		-	-	94 563
	Кредиторская задолженность	1520	29 939	70 268	16 376
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		25 957	67 368	11 957
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		41	92	299
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		232	34	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		264	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 446	2 774	4 120
	Обязательство по аренде	1520	6 335	7 196	-
	в том числе:				
			6 335	7 196	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	64	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-

	Итого по разделу V	1500	36 338	77 464	2 157 930
	БАЛАНС	1700	3 195 851	2 583 990	2 302 928

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

(подпись)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710002		
	31	03	2025
	49380758		
по ОКПО	49380758		
по ОКЕИ	384		

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

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(110)	(141)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(110)	(141)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 675	11 438
	Проценты к уплате	2330	(35 897)	(41 520)
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе:			
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(83)	(6)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(83)	(6)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(29 415)	(30 229)
	Налог на прибыль организаций	2410	7 339	6 046
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	7 339	6 046
	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	(22 076)	(24 183)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	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	(22 076)	(24 183)
	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)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

24 апреля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - март 2025 г.

Коды		
0710004		
31	03	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)	(6 386)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	-	-	(6 396)	(6 386)

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 - март 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(24 183)	(24 183)
	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 31 марта 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	(30 579)	(30 569)
	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 дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(22 076)	(22 076)
	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 31 марта 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	(119 871)	(119 861)

Генеральный директор ООО УК
ЭФЕКТИВНЫЕ

ИНВЕСТИЦИИ, единый
исполнительный орган

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

ти) (подпись)

24 апреля 2025 г.



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

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

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

по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	03	2025
49380758		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	-	42
	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	-	42
	Платежи - всего	4120	(142 926)	(124 638)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(76 763)	(89 936)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(758)	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(618)	(13 332)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(299)
	прочие платежи	4129	(64 787)	(21 071)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(142 926)	(124 596)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	1 554	29 200
	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	29 200
	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)	29 200
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	577 110	95 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	577 110	95 000
	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 - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(66 708)	-
	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)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	510 402	95 000
	Сальдо денежных потоков за период	4400	1 652	(396)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	37	687
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 689	291
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК
ЭФФЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ,
единоличный исполнительный
орган

(наименование должности)

Пак Сергей Андреевич

(расшифровка подписи)

24 апреля 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: 31.03.2025 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) 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 31.03.2025 г. и 24.04.2025г. факты хозяйственной жизни, которые оказали или способны оказать влияние на финансовое положение Общества на 31.03.2025 г., финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в период с 01.01.2025 г. по 31.03.2025 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 «САМАН»



Пак С.А.

"24 " апреля 2025 г.