

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710001		
, месяц, год)	31	12	2022
	09109810		
по ОКПО	09109810		
ИНН	7704802677		
по ОКВЭД 2	68.1		
ЭПФ / ОКФС	12300	16	
	384		
по ОКЕИ	384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) **643,119270,Москва г.,,Лужнецкая наб,2/4,4,технический этаж, ком. 77,дом,строение,квартира**
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО фирма "Консультант-Аудит"**
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН	7704145630
ОГРН/ОГРНИП	1027739110630

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	29 824	6 448	2 441
	в том числе:				
5101	НМА в организации	11101	12 161	5 756	-
5181	Незавершенные работы по созданию НМА	11102	17 663	692	2 441
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 375 646	74 502	42 651
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	84 582	39 880	42 651
5241	Незаконченные строительством ОС	11502	590	34 622	-
5206	Права пользования активами (ППА)	11503	231 884	-	-
5205	Земельные участки	11504	1 058 590	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	291 475	-	365 685
	в том числе:				
5311	Предоставленные займы	11701	-	-	365 685
5303	Участие в уставных капиталах других организаций	11702	291 475	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	220 438	30 495	13 021
	Прочие внеоборотные активы	1190	28 825	47 731	-
	в том числе:				
5505	Авансы выданные по незавершенному строительству ОС	11901	10 618	45 000	-
	Оборудование к установке	11903	2 331	-	-
5506	Авансы выданные по незавершенному строительству НМА	11902	15 876	2 731	-
	Итого по разделу I	1100	1 946 208	159 176	423 798
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 083 793	440 854	346 055
	в том числе:				
5401	Материалы	12101	5 166	226	-
5407	Вложения в строительство объектов недвижимости, в том числе с привлечением средств дольщиков	12102	1 333 973	440 628	346 055
5405	Незавершенное производство, связанное с незавершенным строительством	12103	744 654	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	83 099	51 557	19 670
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	8 872	12 993	715
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	488
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	24	35
	НДС по приобретенным услугам	12204	-	185	38
	НДС по незавершенному строительству	12206	72 366	35 686	17 580
	НДС при строительстве ОС	12205	-	2 669	814
	НДС по незавершенному производству	12207	1 861	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 146 723	339 206	274 862
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	7 688	7 693	6 621
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	123 287	23 191	61

5514	Расчеты по налогам и сборам	12303	22	91	21 332
5515	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	3
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	62 492	24 256	169 811
5516	Авансы, связанные с незавершенным строительством	12307	953 234	283 977	77 034
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	295 503
	в том числе:				
5306	Предоставленные займы	12401	-	-	295 503
			-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 178	3 578	965
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 580	3 578	965
	Валютные счета	12502	14 598	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	957 702	1 854 145	17
	в том числе:				
	Расчеты по НДС, при исполнении обязанностей налогового агента	12601	1 277	3 135	-
	Объекты, подготовленные к сносу	12602	956 137	1 850 560	-
	Расходы будущих периодов	12603	288	450	17
	Итого по разделу II	1200	4 287 495	2 689 342	937 072
	БАЛАНС	1600	6 233 703	2 848 518	1 360 870

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	116 891	116 891	58 446
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 800 129	1 800 129	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(755 210)	(292 771)	80 386
	Итого по разделу III	1300	1 161 810	1 624 249	138 832
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 027 855	681 115	402 908
	в том числе:				
5553	Долгосрочные займы	14101	328 722	599 860	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14102	-	-	401 646
	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	14103	-	-	1 262
5553	Проценты по долгосрочным займам	14104	372 619	81 255	-
5552	Долгосрочные кредиты	14105	3 322 258	-	-
5552	Проценты по долгосрочным кредитам	14106	4 256	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	380 424	302 990	28
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	104 147	-	-
	в том числе:				
5702	Оценочные обязательства	14501	104 147	-	-
	Обязательства перед Застройщиками	14502	-	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)	14503	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 512 426	984 105	402 936
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	163 473	776 715
	в том числе:				
5565	Краткосрочные займы	15101	-	157 500	359 810
5565	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	5 973	56 230
	Краткосрочные займы (в валюте)	15103	-	-	359 658
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15104	-	-	1 017
	Кредиторская задолженность	1520	558 201	52 899	42 033
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	214 820	25 709	6 097
5562	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	1 240	29 314
5563	Расчеты по налогам и сборам	15203	32 705	25 680	6 436
5567	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 560	270	187
5566	Расчеты с прочими	15205	309 116	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5701	Оценочные обязательства	1540	1 266	21 873	354
	Прочие обязательства	1550	-	1 919	-
	Итого по разделу V	1500	559 467	240 164	819 102
	БАЛАНС	1700	6 233 703	2 848 518	1 360 870

Руководитель

Потапов Анатолий
Владимирович
(расшифровка подписи)



29 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"	по ОКПО	09109810		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704802677		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	167 313	177 020
	Себестоимость продаж	2120	(130 617)	(77 417)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	36 696	99 603
	Коммерческие расходы	2210	(52 235)	(16 278)
	Управленческие расходы	2220	(195 228)	(116 176)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(210 767)	(32 851)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	45 151
	Проценты к уплате	2330	(311 706)	(77 588)
	Прочие доходы	2340	9 970	883 392
	в том числе:			
	Курсовые разницы	23401	-	92 833
	Прочие внереализационные доходы	23402	9 970	90
	Расходы от уступки прав требования	23403	-	790 469
	Прочие расходы	2350	(82 324)	(905 678)
	в том числе:			
	Курсовые разницы	23502	(15 372)	(113 933)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(46 952)	(1 276)
	Расходы от уступки прав требования	23504	-	(790 469)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(574 827)	(87 574)
	Налог на прибыль	2410	112 578	(285 508)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	112 578	(285 508)
	Прочее	2460	(190)	(1)
	в том числе:			
	Пени по налогу на прибыль	24601	(52)	(1)
	Доначисление налога на прибыль	24602	(69)	-
	Корректировка отложенного налога	24603	(69)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(462 439)	(373 083)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(462 439)	(373 083)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Петяпов Анатолий
Владимирович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
09109810	
7704802677	
68.1	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест" Форма по ОКУД 0710004
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7704802677 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2 68.1
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью по ОКПО 09109810
Частная собственность по ОКФС 16
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	58 446	-	-	-	80 386	138 832
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	58 445	-	1 800 129	-	-	1 858 574
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Увеличение УК	3217	58 445	-	-	-	-	58 445
Взнос в УК имущества с превышением оценочной стоимости над стоимостью доли	3218	-	-	1 800 129	-	-	1 800 129
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(373 157)	(373 157)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нерастределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	116 891	-	1 800 129	-	(292 771)	1 624 249
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(462 439)	(462 439)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(462 439)	(462 439)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	116 891	-	1 800 129	-	(755 210)	1 161 810

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	138 832	(373 083)	1 858 574	1 624 323
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(74)	-	(74)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	138 832	(373 157)	1 858 574	1 624 249
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	80 386	(373 083)	-	(292 697)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(74)	-	(74)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	80 386	(373 157)	-	(292 771)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 161 810	1 624 249	136 832



**Поталов Анатолий
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Грандсоюзинвест"	ИНН	09109810		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7704802677		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПОФ / ОКФС	68.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	81 592	127 899
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	76 552	127 791
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 040	108
Платежи - всего	4120	(1 712 486)	(465 768)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(215 590)	(380 220)
в связи с оплатой труда работников	4122	(29 788)	(18 607)
процентов по долговым обязательствам	4123	(36 276)	(41 730)
налога на прибыль организаций	4124	-	(403)
налог на имущество	4125	(125 401)	(13 710)
платежи, связанные с МФК "КОЛЛЕКЦИЯ ЛУЖНИКИ"	4126	(1 149 083)	-
платежи, связанные с МФК ЛИКОВА	4127	(37 974)	-
платежи, связанные с МФК ПЫХТИНО	4128	(72 608)	-
прочие платежи	4129	(45 766)	(11 098)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 630 894)	(337 869)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	790 469
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	-	790 469
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 213 880)	(83 785)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 213 880)	(83 785)
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	(1 213 880)	706 684

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 722 031	1 048 650
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 722 031	1 048 650
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 857 145)	(1 414 852)
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	(1 828 411)	(1 414 852)
прочие платежи	4329	(28 734)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 864 886	(366 202)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	20 112	2 613
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 578	965
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 178	3 578
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(7 512)	-

Руководитель

Потапов Анатолий
Владимирович
(васифровка подписи)

29 марта 2023 г.

