

**Бухгалтерская отчетность**  
за январь - сентябрь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ  
Организация: ВАЛ 2А"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

107113, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Сокольнический Вал, д. 2А, кв. этаж 1 офис 105-2

по ОКПО

32313539

ИНН

9718108889

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

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  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ  
Организация: ВАЛ 2А"

Единица измерения тыс. руб.

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

Коды

0710001

30	09	2025
----	----	------

по ОКПО

32313539

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	97 263	826 200	842 391
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 500 000	2 500 000	2 000 000
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		2 000 000	2 000 000	2 000 000
	Предоставленные займы		500 000	500 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	97	97	56
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 597 360	3 326 297	2 842 447
	<b>II. Оборотные активы</b>				
	Запасы	1210	5 731 683	2 527 890	545 018

	в том числе:				
	Оборотные строительные активы		5 638 378	2 520 824	522 221
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	92 156	72 794	16 735
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 398 220	1 683 075	477 227
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		149 594	183 321	5 554
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 313 597	777 182	66 885
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		236	236	236
	Расчеты с персоналом по оплате труда		108	84	91
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 934 685	722 252	404 461
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	550 000	550 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	216	2 480	602
	Прочие оборотные активы	1260	1 480	150 747	6 898
	Итого по разделу II	1200	14 773 755	4 986 985	1 046 479
	<b>БАЛАНС</b>	1600	17 371 115	8 313 282	3 888 926

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	906 573	905 297	903 744
	Итого по разделу III	1300	906 583	905 307	903 754
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1410	12 442 076	7 230 407	2 918 083
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		10 692 392	6 909 724	2 448 858
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 749 684	320 683	469 225
	Отложенные налоговые обязательства	1420	70	70	52
	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	12 442 146	7 230 477	2 918 135
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	151 219	175 619	65 449
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		137 188	162 824	47 457
	Расчеты с покупателями и заказчиками		5 172	6 639	2 355
	Расчеты по налогам и сборам		2 042	3 580	11 753
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		871	588	1 022
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 691	1 375	1 085
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 255	613	1 777
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 761	1 879	1 588
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	3 868 406	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве		3 868 406	-	-

	Итого по разделу V	1500	4 022 386	177 498	67 037
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 371 115	8 313 282	3 888 926

Генеральный директор  
(наименование должности)

Хачатрян Ани Григоровна  
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



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

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
	32313539		
по ОКПО	32313539		
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ"  
Организация: ВАЛ 2А по ОКПО  
Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	-	671 333
	Себестоимость продаж	2120	-	(645 916)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	25 417
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 874)	(11 368)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 874)	14 049
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	344 578	215 145
	Проценты к уплате	2330	(378 540)	(222 787)
	Прочие доходы	2340	1 069 096	2 043
	Прочие расходы	2350	(1 026 561)	(6 864)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 699	1 586
	Налог на прибыль организаций	2410	(423)	(338)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(423)	(347)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	9
	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	1 276	1 248

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	1 276	1 248
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор  
(наименование должности)



Хачатрян Ани Григоровна  
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за 9 месяцев 2025 г.

Коды	
0710004	
30	09
2025	
32313539	
384	

Форма по ОКУД

Отчетная дата  
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ

Организация: ВАЛ 2А"

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	-	-	-	-	903 744	903 754
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	903 744	903 754

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
	<b>За 9 месяцев 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	1 248	1 248
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 сентября 2024 г.</b>	3250	10	-	-	-	-	904 992	905 002
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3200	10	-	-	-	-	905 297	905 307
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210 3220	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	3201	10	-	-	-	-	905 297	905 307

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
	<b>За 9 месяцев 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 276	1 276
	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	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 сентября 2025 г.</b>	<b>3300</b>	<b>10</b>	-	-	-	-	<b>906 573</b>	<b>906 583</b>

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
 (наименование должности)

Хачатрян Ани Григоровна  
 (расшифровка подписи)



27 октября 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за 9 месяцев 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ"  
Организация: ВАЛ 2А  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710005		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
по ОКПО	32313539		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	241 501	129 976
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	140 462	124 957
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	101 039	5 019
	Платежи - всего	4120	(4 144 433)	(1 899 447)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 301 164)	(793 957)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(26 440)	(15 961)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(492)	(416)
	прочие платежи	4129	(816 337)	(1 089 113)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	<b>(3 902 932)</b>	<b>(1 769 471)</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	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	-	(500 000)
	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	-	(500 000)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	-	(500 000)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	3 900 668	2 271 346
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	3 900 668	2 271 346
	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 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	3 900 668	2 271 346
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	(2 264)	1 875
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	2 480	602
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	216	2 477
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А "**

---

ИНН 9718108889 КПП 771801001

Юр. Адрес: 107113, Москва г, ул. Сокольнический вал, дом 2А, эт.1, офис 105-2

**27 октября 2025 год**

**город Москва**

**Пояснения**

**к бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик  
«Сокольнический вал 2А» за 9 месяцев 2025 года.**

**1. Общие сведения**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Сокольнический вал 2А»

Дата государственной регистрации: 06 августа 2018 г.

ИНН/КПП 9718108889/771801001

Место нахождения: 107113, Москва г, ул. Сокольнический вал, дом 2А, этаж 1, офис 105-2.

Налоговый режим за 9 мес. 2025 г – ОСНО.

**2. Предмет деятельности Общества**

Общество является застройщиком объекта строительного проектирования объекта «Многофункциональный жилой комплекс на территории земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003001:9, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сокольнический Вал, вл.2А (Район Сокольники, ВАО) Этап 1, Этап 2» расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сокольнический вал, 2А.

Договор аренды земельного участка № М-03-800209 от 23.10.2009г., срок аренды – до 25.09.2058г.

Разрешение на строительство № 77-03-021981-2025 от 14.03.2025г.

**3. Сведения о структуре Общества**

Обособленных подразделений и филиалов не имеет.

**4. Сведения о численности работников**

Численность сотрудников Общества по состоянию на 30.09.2025 года составляет 25 (двадцать пять) человек.

**5. Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества согласно ЕГРЮЛ является 71.12.2 деятельность заказчика-застройщика.

Кроме того, обществом осуществляются следующие виды деятельности:

46.73 Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами санитарно-техническим оборудованием.

#### **6. Информация об учредителях (участниках)**

Единственным участником ООО «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» является ООО «Премиум Эстейт» – 100 % в УК Общества.

Бенефициарами ООО «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» являются:

Авдалян Левон Каренович – 80%, Авдалян Георгий Каренович – 20%.

#### **7. Размер уставного капитала**

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) руб. 00 коп.

#### **8. Сведения о руководителях общества**

Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» является Хачатрян Ани Григоровна.

#### **9. Порядок составления бухгалтерской отчетности и описание системы ведения бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность за 9 мес. 2025г сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### **Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности**

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет 10%.

#### **10. Информация об учетной политике Общества на 2025 год**

##### **а) Учет основных средств**

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатируемых предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Переоценка основных средств не производится. Резерв на предстоящий ремонт основных средств не формируется.

##### **б) Учет финансовых вложений**

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

*в) Доходы организации*

В состав прочих доходов входят проценты по займам выданным, доходы, связанные с реализацией прочих активов, прочие внереализационные доходы.

*г) Расходы организации*

Учет капитальных вложений в строительство жилого комплекса ведется на счете 20 «Основное производство», субсчет 02, до момента признания соответствующей выручки.

Управленческие расходы включают заработную плату и начисления налогов на нее, почтовые расходы, расходы на хозяйственные нужды.

Прочие расходы включают в себя штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, расходы на услуги банков, штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате, госпошлины, расходы, связанные с реализацией прочих активов, прочие внереализационные расходы.

*д) Налог на прибыль и т.д.*

ООО «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» за 9 мес. 2025 г. являлся плательщиком налога на прибыль и применяло ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». ПБУ 18/02 применялось балансовым методом.

## **11. Основные показатели баланса на 30.09.2025 г.**

### Основные средства

В составе основных средств на общую сумму 97 263 тыс. руб. числятся:

Здания на сумму 87 186 тыс. руб.

Другие виды основных средств на сумму 10 077 тыс. руб.

### Запасы

В составе запасов в общей сумме 5 731 683 тыс. руб. показаны затраты по счету «Основное производство», в том числе связанные со строительством жилого комплекса в сумме 5 638 378 тыс. руб.

### Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений числятся:

Вексель на сумму 2 000 000 тыс. руб., срок погашения - по предъявлению, но не ранее 31.03.2026 г.

Займы выданные на сумму 500 000 тыс. руб., срок погашения 23.03.2029г

В составе краткосрочных финансовых вложений числятся:

Займы выданные на сумму 550 000 тыс. руб., срок погашения 31.12.2025г.

Всего финансовых вложений: 3 050 000 тыс. руб.

### Дебиторская задолженность – 8 398 220 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 3 313 597 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 149 594 тыс. руб.

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 236 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 108 тыс. руб.

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 4 934 685 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 151 219 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 137 188 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 5 172 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 2 042 тыс. руб.

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 871 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 1 691 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 4 255 тыс. руб.

Прочие обязательства

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты недвижимости после получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого комплекса.

Долгосрочные обязательства

В составе долгосрочных обязательств числится кредит и проценты по нему, срок погашения которого превышает 1 год после отчетной даты:

Контрагент	Сумма, руб.	тыс.	Срок погашения
67.01 Кредиты долгосрочные			
БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА, Кредитное соглашение № СНЛ/000024- 592407 от 16.10.2024	10 692 392		30.09.2027
67.02			
Проценты по долгосрочным кредитам	1 749 684		30.09.2027
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>12 442 076</b>		

**12. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 9 месяцев 2025 г.**

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Управленческие расходы	(6 874)
Проценты к получению	344 578
Проценты к уплате	(378 540)
Прочие доходы	1 069 096
В том числе:	
Доходы от реализации прочих материалов	1 054 836
Прочие доходы	14 260
Прочие расходы	(1 026 561)
В том числе:	
Расходы от реализации прочих материалов	(1 019 972)

Прочие расходы	(6 589)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>1 699</b>
Текущий Налог на прибыль	(423)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>1 276</b>

### 13. Условные факты хозяйственной деятельности

Негативные события и тенденции в деятельности общества в 3 кв. 2025 году не выявлены. ООО «СЗ «Сокольнический вал 2А» в 3 кв. 2025г не участвовало в судебных разбирательствах, которые могли бы оказать существенное влияние на его финансовое положение.

### 14. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в последующих отчетных периодах.

### 15. Забалансовые активы и обязательства

В составе забалансовых активов и обязательств на 30.09.2025 г. отражены:

- Счет 001 «Арендованные основные средства»: Отражен арендованный земельный участок по Договору аренды земельного участка № М-03-800209 от 23.10.2009г. в оценке по кадастровой стоимости в сумме 2 565 284,81тыс. руб.
- Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»: Средства дольщиков на эскроу-счетах в сумме 1 395 533 тыс. руб.

### 16. Оценочные значения

Резервы под обесценение активов не формировались в связи с отсутствием признаков их обесценения.

Также отсутствуют признаки обесценения запасов, которые представлены вложениями в строительство жилого комплекса.

### 17. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

### 18. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами Общества являются:

1.1.1.1.1. Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Авдалян Левон Каренович	Гражданство РФ	Контролирующее лицо ООО «СЗ «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А» через	08.02.2024	Операции отсутствуют

			косвенное участие с долей 80% через ООО «Премиум Эстейт»		
2.	Авдалян Георгий Каренович	Гражданство РФ	Брат Авдаляна Левона Кареновича, являющегося контролирующим лицом ООО «СЗ «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»	08.02.2024	Операции отсутствуют
3.	Хачатрян Ани Григоровна	Гражданство РФ, генеральный директор	Занимает должность ЕИО ООО «СЗ «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»	18.01.2022	Начисление заработной платы

К основному управленческому персоналу Общества относится должность генерального директора.

#### **19. Риски, связанные с введением санкций**

##### Риски изменения процентных ставок

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов. Изменение Банком России ключевой ставки может оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Возможное повышение процентной ставки ЦБ РФ может повлечь увеличение расходов Общества на оплату процентов по привлеченному кредиту, так как проценты будут рассчитываться исходя из ставки ЦБ, что соответственно, может оказать влияние на ожидаемый финансовый результат от продаж недвижимости в последующих периодах.

В условиях высокой волатильности финансовых рынков и ожидаемого роста инфляции, оценить такое влияние на момент составления отчетности не представляется возможным.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается спрос населения на недвижимость, доступность кредитных ресурсов, с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

##### Риски изменения курсов валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

#### **20. Непрерывность деятельности Общества.**

За 9 мес. 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

При оценке обесценения активов (финансовых вложений, запасов, дебиторской задолженности), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Промежуточная бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

#### **21. Выводы по итогам деятельности Общества за 9 месяцев 2025 года.**

Величина чистых активов Общества превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям действующего законодательства.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой, по направлениям:

-деятельность застройщика.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Хачатрян А. Г.

27.10.2025 г.

