



Юридический адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Фактический адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Телефоны: +7 (495) 789-10-66
Сайт: <https://auditservice.org/>
E-Mail: mail@audit-service.moscow

Банковские реквизиты:
р/счет 40702810502180000575 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
корр./счет. 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 6455015315 КПП 773401001
ОГРН 1026403668720
ОКВЭД 69.20.1
ОКПО 34196486 ОКТМО 4537200000

Исх. 58-А3 от 30 марта 2026 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»
за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А» (ООО «СЗ «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1187746729631, адрес: 107113, г. Москва, ул. Сокольнический вал, дом 2А, этаж 1, офис 105-2), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2025 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2025 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.



При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в

результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

▪ проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации, отвечающий за достоверность информации, содержащейся в аудиторском заключении, Олег Томович Якушев, руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 2026042042).



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»,
ОГРН 1026403668720

123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106.

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11906110967

«30» марта 2026 г.

Бухгалтерская отчетность
за 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
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

32313539
9718108889
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

6455015315
1026403668720

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

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

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

Коды		
0710001		
31	12	2025
32313539		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Основные средства	1150	100 196	826 200	842 391
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 050 000	2 500 000	2 000 000
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		2 000 000	2 000 000	2 000 000
	Предоставленные займы		1 050 000	500 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4	97	56
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 150 200	3 326 297	2 842 447
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	7 047 153	2 527 890	545 018
	в том числе:				
	Сырье и материалы		17 567	1 828	9 656
	Товары		-	1	13 140
	Незавершенное производство		7 029 586	2 526 060	522 221
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	226 810	72 794	16 735
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		710	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		25 894	-	3 351
НДС по приобретенным услугам		14 496	568	331
НДС при строительстве		185 710	72 226	13 052
Дебиторская задолженность	1230	13 515 156	1 683 075	477 227
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		94 272	183 321	5 554
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 385 121	777 182	66 885
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	236	236
Расчеты с персоналом по оплате труда		84	84	91
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		7 035 679	722 252	404 461
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	550 000	-
в том числе:				
Предоставленные займы		-	550 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	218	2 480	602
в том числе:				
Расчетные счета		218	2 480	602
Прочие оборотные активы	1260	-	150 747	6 897
в том числе:				
Расходы будущих периодов		-	150 747	6 897
Итого по разделу II	1200	20 789 337	4 986 985	1 046 479
БАЛАНС	1600	23 939 537	8 313 282	3 888 926

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	906 857	905 297	903 744
	Итого по разделу III	1300	906 867	905 307	903 754
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	16 976 180	7 230 407	2 918 083
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		14 635 205	6 909 724	2 448 858
	Проценты по долгосрочным кредитам		2 340 975	320 683	469 225
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11	70	52
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16 976 191	7 230 477	2 918 135
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	200 657	175 619	65 449
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		169 842	162 824	47 457
	Расчеты с покупателями и заказчиками		4 990	6 639	2 355
	Расчеты по налогам и сборам		1 455	3 018	10 981
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		56	99	384
	Сальдо по ЕНС		142	464	388
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		713	587	1 022
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 726	1 375	1 085
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		21 733	613	1 777
	Оценочные обязательства	1540	2 527	1 879	1 588
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	5 853 295	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 056 479	177 498	67 037
	БАЛАНС	1700	23 939 537	8 313 282	3 888 926

Генеральный директор
(наименование должности)



Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

16 марта 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Форма по ОКУД			Коды		
Отчетная дата (число, месяц, год)			0710002		
31	12	2025			
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 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	-	1 077 569
	Себестоимость продаж	2120	-	(979 431)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	98 138
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 324)	(11 727)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 324)	86 411
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	460 700	317 785
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		460 700	317 785
	Проценты к уплате	2330	(491 224)	(395 298)
	в том числе:			
	Проценты к получению (уплате)		(491 224)	(395 298)
	Прочие доходы	2340	48 836	2 229
	в том числе:			
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		34 869	-
	Иная операционная деятельность		13 967	-
	Прочие расходы	2350	(8 845)	(9 118)
	в том числе:			
	Иная операционная деятельность		(8 845)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	2 143	2 009
	Налог на прибыль организаций	2410	(583)	(456)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(549)	(479)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(34)	23
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 560	1 553

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 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	1 560	1 553
	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)

16 марта 2026 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2025
32313539		
384		

форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ

по ОКПО

по ОКЕИ

Организация: ВАЛ 2А

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

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 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	1 553	1 553
	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 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	905 297	905 307
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	905 297	905 307
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210	-	-	-	-	-	-	-
		3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	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
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 560	1 560
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения	3340	-	-	-	-	-	-	-
		3300	10	-	-	-	-	906 857	906 867

Генеральный директор (наименование должности)
 Хачатрян Ани Григоровна (расшифровка подписи)



16 марта 2026 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
по ОКПО 32313539		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	290 152	130 876
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	188 529	125 790
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	101 623	5 086
	Платежи - всего	4120	(8 135 894)	(3 539 865)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(6 583 885)	(1 204 445)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(40 350)	(23 105)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(1 097 463)
	налога на прибыль организаций	4124	(601)	(534)
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(708)	-
	прочие платежи	4129	(1 510 350)	(1 214 318)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 845 742)	(3 408 989)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 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	-	(5 823 135)
	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	-	(5 823 135)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(5 823 135)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	7 843 480	9 234 002
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	7 843 480	9 234 002
	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 2025 г.	За 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	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 843 480	9 234 002
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(2 262)	1 878
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 480	602
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	218	2 480
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

16 марта 2026 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		персональная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	персональная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		персональная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	персональная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	Изменения за период			На конец периода	
		на начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		списано		пересечено		переклассифицировано		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	928 277	(103 972)	3 550	(820 843)	86 166	(2 477)	-	110 984	(20 284)
в том числе:	За 2024 г.	928 277	(87 782)	-	-	-	(16 190)	-	928 277	(103 972)
Здания	За 2025 г.	823 660	(100 145)	-	(820 843)	86 166	(2 203)	-	102 816	(16 181)
За 2024 г.	823 660	(84 337)	-	-	-	-	(15 806)	-	823 660	(100 145)
Сооружения	За 2025 г.	662	(247)	-	-	-	(42)	-	662	(289)
За 2024 г.	662	(205)	-	-	-	-	(42)	-	662	(247)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 884	(1 601)	3 550	-	-	(140)	-	5 434	(1 741)
За 2024 г.	1 884	(1 478)	-	-	-	-	(123)	-	1 884	(1 601)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 937	(1 845)	-	-	-	(92)	-	1 937	(1 845)
За 2024 г.	1 937	(1 630)	-	-	-	-	(215)	-	1 937	(1 845)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	102	(102)	-	-	-	-	-	102	(102)
За 2024 г.	102	(102)	-	-	-	-	-	-	102	(102)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	33	(33)	-	-	-	-	-	33	(33)
За 2024 г.	33	(31)	-	-	-	-	(2)	-	33	(33)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		пересечено		переклассифицировано		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые основные средства - всего	90 700	-	824 305	-	840 496	-
в том числе:						
Здания	86 635	-	823 515	-	839 323	-
Сооружения	373	-	415	-	457	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3 692	-	283	-	408	-
Офисное оборудование	-	-	92	-	307	-
Другие виды основных средств	-	-	-	-	2	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-	-	-	-

Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения и/или ограничений прав организации, - всего	-	-
--	---	---

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	3 550 -	- -	- -	(3 550) -	- -	- -
в том числе:									
Машины и оборудование	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	3 550 -	- -	- -	(3 550) -	- -	- -
(кроме офисного)									
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 895 1 895	- -	9 496 -	- -	(1 895) -	- -	9 496 1 895	- -
в том числе:									
Сокольнический вал 2а, стр 1, 325, 1м2	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	9 496 -	- -	- -	- -	9 496 -	- -
Многофункциональный жилой комплекс	За 2025 г. За 2024 г.	1 895 1 895	- -	- -	- -	(1 895) -	- -	- 1 895	- -
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		Фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	3 050 000	-	-	-	-	-	-	-	-	3 050 000	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	1 050 000	-	-	-	-	-	-	3 050 000	-
в том числе: Долговые ценные бумаги	За 2025 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	500 000	-	-	-	-	-	-	550 000	-	1 050 000	-
	За 2024 г.	-	-	500 000	-	-	-	-	-	-	500 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	550 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	550 000	-	-	-	-	(550 000)	-	550 000	-
Итого	За 2025 г.	3 050 000	-	-	-	-	-	-	-	-	3 050 000	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	1 050 000	-	-	-	-	-	-	3 050 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	2 527 890	-	5 540 928	(1 021 665)	-	-	X	-	7 047 153	-	
	За 2024 г.	545 018	-	2 962 101	(979 230)	-	-	X	-	2 527 890	-	
в том числе:												
Сырье и материалы	За 2025 г.	1 828	-	16 470	(731)	-	-	-	-	17 566	-	
	За 2024 г.	9 656	-	-	(5 792)	-	-	-	(2 036)	1 828	-	
Товары	За 2025 г.	1	-	1 020 932	(1 020 833)	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	13 140	-	955 628	(970 803)	-	-	-	2 036	1	-	
Незавершенное производство	За 2025 г.	2 526 060	-	4 503 526	-	-	-	-	-	7 029 586	-	
	За 2024 г.	522 221	-	2 006 473	(2 634)	-	-	-	-	2 526 080	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода			
		На начало года		поступило				списано				по условиям Договора	резерв по сомнительным долгам		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 683 075 477 227	- -	12 420 076 1 280 626	- 1 900	(587 995) (76 678)	- -	- -	- -	- -	- -	13 515 156 1 683 075	- -	- -	- -
в том числе:															
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	777 182 66 885	- -	6 012 650 737 577	- -	(404 711) (27 280)	- -	- -	- -	- -	- -	6 385 121 777 182	- -	- -	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	183 321 5 554	- -	83 975 227 157	- -	(183 024) (49 390)	- -	- -	- -	- -	- -	94 272 183 321	- -	- -	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	722 252 404 460	- -	6 313 451 315 892	- 1 900	(24) (236)	- -	- -	- -	- -	- -	7 035 679 722 252	- -	- -	- -
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	236 236	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	236 84
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	1 683 075 477 227	- -	12 420 076 1 280 626	- 1 900	(587 995) (76 678)	- -	- -	- -	- -	- -	13 515 156 1 683 075	X X	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 683 075 477 227	- -	12 420 076 1 280 626	- 1 900	(587 995) (76 678)	- -	- -	- -	- -	- -	13 515 156 1 683 075	X X	- -	- -

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода	
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило					
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	7 230 407 2 918 082	9 745 773 4 460 866	- -	- (148 541)	- -	16 976 180 7 230 407		
в том числе:									
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	6 909 724 2 448 858	7 725 481 4 460 867	- -	- -	- -	14 635 205 6 909 724		
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	320 683 469 224	2 020 292 -	- -	(148 541) -	- -	2 340 975 320 683		
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	175 619 65 449	112 227 207 984	- 234	(87 166) (98 043)	(23) (5)	200 657 175 619		
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	162 824 47 457	89 420 200 215	- 209	(82 402) (85 057)	- -	169 842 162 824		
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	6 639 2 355	9 6 161	- -	(1 635) (1 872)	(23) (5)	4 990 6 639		
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	613 1 777	21 495 414	- -	(375) (1 578)	- -	21 733 613		
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	3 018 10 981	55 82	- -	(1 618) (8 045)	- -	1 455 3 018		
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	99 384	- -	- -	(43) (285)	- -	56 99		
Расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	464 388	- 76	- -	(322) -	- -	142 464		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	587 1 022	317 -	- 25	(191) (460)	- -	713 587		
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	1 375 1 085	931 1 036	- -	(580) (746)	- -	1 726 1 375		
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	7 406 026 2 983 531	9 858 000 4 668 850	- 234	(87 166) (246 584)	(23) (5)	17 176 837 7 406 026		

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 879	3 585	2 683	254	2 527
	За 2024 г.	1 588	1 812	1 466	56	1 879
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 879	3 585	2 683	254	2 527
	За 2024 г.	1 588	1 812	1 466	56	1 879

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	5 227 277	101 890 752	89 243 058
в том числе:			
БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА	5 205 876	5 205 876	-
СТРОЙНИК ООО	21 401	30 493 000	22 310 765
ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ ООО	-	30 493 000	-
Авдалян Карен Сейранович	-	30 493 000	22 310 765
Банк ДОМ.РФ АО	-	5 205 876	-
Специализированный застройщик Белстрой ООО	-	-	22 310 765
Авдалян Левон Каренович	-	-	22 310 765
Выданные - всего	5 591 936	2 000 000	149 078 978
в том числе:			
Банк ДОМ.РФ АО	2 000 000	2 000 000	131 066 659
БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА	1 282 644	-	-
ФОНД РЕНОВАЦИИ	1 037 609	-	-
Шувалова Ирина Николаевна	70 534	-	-
Ситникова Екатерина Вячеславовна	25 590	-	-
Фонарев Александр Александрович	21 169	-	-
Гузнова Екатерина Владимировна	20 958	-	-
Свириденкова Гульназ Радиковна	20 170	-	-
Савостьянов Кирилл Викторович	18 296	-	-
Курзенкова Анна Валентиновна	18 197	-	-
Токарева Анна Владимировна	18 071	-	-
Пузиков Роман Александрович	18 000	-	-
Свириденков Павел Юрьевич	17 690	-	-
Бедян Самвел Артушевич	17 660	-	-
Кравчук Роман Евгеньевич	17 513	-	-
Васильева Екатерина Игоревна	17 499	-	-
Андреевская Ольга Андреевна	17 218	-	-
Кузнецов Игорь Игоревич	17 210	-	-
Черемисинова Юлия Сергеевна	17 071	-	-
Стебунов Роман Сергеевич	16 928	-	-
Костюченко Марина Николаевна	16 786	-	-
Казеннова Светлана Витальевна	16 741	-	-
Морозова Олеся Дмитриевна	16 688	-	-
Будюхов Юрий Николаевич	16 667	-	-
Казарян Арменуи Ашотовна	16 495	-	-
Мальцева Ольга Валерьевна	16 488	-	-
Бажин Илья Андреевич	16 487	-	-

Меринов Денис Олегович	16 449	-	-
Родин Алексей Евгеньевич	16 408	-	-
Мальцев Егор Игоревич	16 345	-	-
Борисова Светлана Геннадьевна	16 217	-	-
Черешнюк Виктор Игоревич	16 136	-	-
Силаева Ольга Сергеевна	15 963	-	-
Федосеев Роман Валерьевич	15 850	-	-
Белова Алина Сергеевна	15 803	-	-
Муравин Никита Александрович	15 740	-	-
Кашфуллин Рустам Русланович	15 729	-	-
Андреева Лиана Хамисовна	15 640	-	-
Муравина Евгения Борисовна	15 582	-	-
Молев Валентин Андреевич	15 565	-	-
Голиков Александр Сергеевич	15 312	-	-
Богатченко Оксана Васильевна	15 242	-	-
Кулчик Аркадий Васильевич	15 202	-	-
Зенкин Егор Михайлович	15 169	-	-
Акопян Ваагн Гайкович	15 137	-	-
Власенков Александр Александрович	15 120	-	-
Бутырин Олег Юрьевич	15 002	-	-
Полунин Алексей Александрович	15 000	-	-
Моисеева Олеся Игоревна	14 964	-	-
Зачина Татьяна Анатольевна	14 949	-	-
Жудин Александр Александрович	14 880	-	-
Крылова Анастасия Олеговна	14 879	-	-
Абрамов Гарри Эдуардович	14 866	-	-
Кулиев Антон Фуадович	14 731	-	-
Вълчев Данил Иванович	14 608	-	-
Праскурина Наталья Сергеевна	14 592	-	-
Ладнова Любовь Олеговна	14 442	-	-
Прокопенко Анастасия Андреевна	14 231	-	-
Вахраев Олег Михайлович	13 892	-	-
Шшилов-Турчин Дмитрий Борисович	13 718	-	-
Чугунов Евгений Маркович	13 622	-	-
Еремин Юрий Сергеевич	10 842	-	-
Башинская Лариса Аркадьевна	10 479	-	-
Романко Иван Петрович	10 217	-	-
Нерсиян Акол Вагенович	10 000	-	-
Розова Светлана Николаевна	9 982	-	-
Данилов Алексей Борисович	9 396	-	-
Алексеева Надежда Борисовна	9 125	-	-
Лёвкин Сергей Олегович	8 640	-	-
Терзов Алексей Сергеевич	8 000	-	-

Кашеева Марина Михайловна	7 825	-	-
Птухина Юлия Витальевна	7 690	-	-
Вассев Никита Александрович	7 638	-	-
Левкова Ирина Константиновна	7 447	-	-
Орлов Максим Викторович	7 200	-	-
Губарев Артем Владимирович	6 887	-	-
Воронков Илья Михайлович	6 876	-	-
Прилуцкий Михаил Сергеевич	6 661	-	-
Гуцуленко Андрей Викторович/Мустафина Э.В.	6 610	-	-
Ольхов Валерий Дмитриевич	6 300	-	-
Кузнецов Никита Андреевич	5 683	-	-
Лежнева Елена Арсентьевна	4 674	-	-
Панова Оксана Вячеславовна	4 644	-	-
Тюшнякова Татьяна Александровна	4 620	-	-
Запорожан Дарья Дмитриевна	4 497	-	-
Москаленко Андрей Сергеевич	4 317	-	-
Михайловский Максим Алексеевич	4 267	-	-
Василенко Анастасия Андреевна	3 963	-	-
Добрынин Андрей Анатольевич	3 939	-	-
Казакова Ольга Викторовна	3 911	-	-
Романова Евгения Борисовна	3 859	-	-
Ермаков Артем Дмитриевич	3 707	-	-
Погожаева Мария Антоновна	3 696	-	-
Сергеева Яна Алексеевна	3 678	-	-
Пашаева Гольсафа Загид Кызы	3 618	-	-
Тимоненкова Светлана Леонидовна	3 551	-	-
Атаян Сильва Мисаковна	3 523	-	-
Саврухина Елена Викторовна	3 472	-	-
Барменкова Любовь Сергеевна	3 471	-	-
Сафронова Софья Андреевна	3 445	-	-
Елкина Елена Александровна	3 342	-	-
Макаров Никита Станиславович	3 222	-	-
Горчаков Сергей Евгеньевич	3 180	-	-
Панасюк Николай Николаевич	3 158	-	-
Оздоев Тимур Беланович	3 104	-	-
Комов Антон Дмитриевич	2 896	-	-
Аронов Иван Сергеевич	2 780	-	-
Салихов Руслан Иосифович	2 768	-	-
Венцевская Евгения Борисовна	2 682	-	-
Агбаева Марина Жандарбековна	2 484	-	-
Зминова Ирина Владимировна	300	-	-
Змин Кирилл Витальевич	300	-	-
СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А ООО	-	-	18 022 319

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	731	130
Затраты на оплату труда	131	20 029
Отчисления на социальные нужды	25	3 582
Амортизация	1 897	16 190
Прочие затраты	196 146	1 971 127
Итого по элементам	198 931	2 011 061
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(191 607)	(1 996 313)
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 324	14 748

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 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

16 марта 2026 год

город Москва

Пояснения

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

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 в 2025 году – 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 31.12.2025 года составляет 25 (Двадцать пять) человек.

5. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества согласно ЕГРЮЛ является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика - ОКВЭД 71.12.2.

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 2025 год сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами, а также требованиями действующих в Российской Федерации нормативных актов:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность"
- Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;

Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет 10% и более. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» - валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» - сумма доходов и расходов организации;
- в форме Отчет о движении денежных средств» - общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

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, эксплуатировавшихся 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.

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

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

Проценты к получению - проценты, начисленные по договору займа.

Признание доходов в бухгалтерском учете производится по методу начисления.

г) Расходы организации

В себестоимость продаж включены все эксплуатационные расходы по зданиям, аренда земли, материальные расходы.

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

Внереализационные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, расходы на услуги банков, штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате, госпошлины, считаются прочими расходами.

д) Налог на прибыль и т.д.

ООО «Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» в 2025 году 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 31.12.2025 г.

Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств, ином использовании основных средств, незавершенных капитальных вложениях раскрыта в Таблице 4.1 приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы

В составе запасов в общей сумме 7 047 152,7 тыс. руб. показаны затраты по счету «Основное производство», в том числе связанные со строительством жилого комплекса в сумме 6 832 742,6 тыс. руб.

Информация о наличии и движении запасов приведена в Таблице 6.1 приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений числятся:

Вексель на сумму 2 000 000 тыс. руб. Векселедателем является ООО «Специализированный застройщик «Белстрой», срок погашения - по предъявлению, но не ранее 31.03.2026 г.

Займы выданные:

Получатель	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения
ООО «Стройник», Договор займа 10/04-24 от 10.04.2024г	500 000	23.03.2029г
ООО «ПРЕМИУМ ЭСТЕТИТ», Договор займа 09-09/ЗМ от 09.09.2024г	550 000	30.09.2027 г.
Всего:	1 050 000	

Всего финансовых вложений: 3 050 000 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 13 515 156 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 6 385 121 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 94 272 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 84 тыс. руб.

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 7 035 679 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 200 657 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 169 842 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 4 490 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 1 455 тыс. руб.

Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС – 56 тыс. руб.

Сальдо по ЕНС – 142 тыс. руб.

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению – 713 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 1 726 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 21 733 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, тыс. руб.	Срок погашения
67.01 Кредиты долгосрочные		
БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА, Кредитное соглашение № СНЛ/000024- 592407 от 16.10.2024	14 635 205	30.09.2027
67.02		
Проценты по долгосрочным кредитам	2 340 975	30.09.2027
Итого долгосрочные обязательства	16 976 180	

12. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2025 г.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Управленческие расходы	(7 324)
Проценты к получению	460 700
Проценты к уплате	(491 224)
Прочие доходы	48 836
В том числе:	
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	34 869
Списание кредиторской задолженности	7 458
Прочие доходы	6 509
Прочие расходы	(8 845)
В том числе:	
Расходы на услуги банка	174
Госпошлина	662
Штрафы, пени, неустойки	6 532
Прочие расходы	1 477
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 143
Текущий Налог на прибыль	(583)
Отложенный Налог на прибыль	(34)
Чистая прибыль (убыток)	1 560

13. Отдельные показатели Отчета о движении денежных средств.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб. 2025г	Сумма, тыс. руб. 2024г
Госпошлина	306	161
Услуги банка	152 629	12 994
ДГИ, аренда ЗУ	-	782 309

Налоги	1 200	22 194
Разница Суммы НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками и Суммы НДС исчисленного при расчетах с покупателями	1 248 785	226 485
Прочие оплаты поставщикам	2 757	170 175
Вознаграждение по Банковской гарантии	103 629	-
Пени, неустойки	1 044	-
Итого	1 510 350	1 214 318

14. Условные факты хозяйственной деятельности

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

15. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует продолжать свою деятельность в последующих отчетных периодах.

16. Забалансовые активы и обязательства

В составе забалансовых активов и обязательств на 31.12.2025 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 2 565 285 тыс. руб.
- Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» под кредитную линию БАНК ВТБ ПАО: отражены Договора поручительства на общую сумму 5 227 277 тыс. руб.
- Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражено:
 - залог векселя на сумму 2 000 000 тыс. руб.
 - БАНК ВТБ (ПАО) Г.МОСКВА Договор ипотеки № СНЛ000024-592407-301 от 12.05.2025г на сумму 1 282 644 тыс. руб.
 - Средства дольщиков на счетах эскроу на сумму 2 309 291 тыс. руб.

17. 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.

18. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

19. 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 косвенное участие с долей 80% через ООО «Премиум Эстейт»	08.02.2024	Операции отсутствуют
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

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «СЗ «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.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Белстрой» ИНН 9710052602	117545, г. Москва, ул. Дорожная, д. 3, корп. 12 стр. 1, эт. 4, каб. 410	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 99,99% и занимает должность ЕИО ООО «Специализированный застройщик «Белстрой»	24.09.2019	
2	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-девелоперская компания «БЭСТКОН» ИНН 9710052602	125009, г. Москва, пер. Дегтярный, д. 5, стр. 2, эт. 2, каб. 4-5	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100% и занимает должность ЕИО ООО ИДК «БЭСТКОН»	26.10.2018	
3	Общество с ограниченной ответственностью «Премиум Эстейт» ИНН 7704465894	119019, Москва г, Гоголевский б-р, дом	Авдалян Левон Каренович является контролирующим	24.05.2021	

		№ 29, помещение 1, комната 12	лицом через прямое участие с долей 80%		
4	Общество с ограниченной ответственностью «Офис-центр» ИНН 7727642564	125040, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100%	05.06.2017	
5	Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс-Трейд» ИНН 7734439588	123308, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мневники, д. 1, стр. 11	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 50% Авдалян Георгий Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 50% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «Эдельвейс Трейд»	14.06.2023	
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АртСтрой» ИНН 7727470160	125319, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул. Часовая, д. 6, к. 3, стр. 4, помещ. 2/1	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через косвенное участие через ООО «Премиум Эстейт» с долей 80% Авдалян Георгий Каренович является лицом, занимающим должность ООО «СЗ АртСтрой»	30.10.2024	
7	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛБМ ИНЖИНИРИНГ» ИНН 7714985758	117545, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Чертаново Центральное, ул. Дорожная, д. 3, к. 12, стр. 1, этаж 4, каб 405	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через косвенное участие через ООО «Премиум Эстейт» с долей 80%	08.02.2024	
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мневники-Девелопмент» ИНН 7734415354	123308, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мневники, д. 1, стр. 11, этаж 2, ком. 2	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через косвенное участие через ООО «Премиум Эстейт» с долей 80%	08.02.2024	
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Старт-Авиацентр» ИНН 7714116067	125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37Б	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через косвенное участие через ООО «Премиум Эстейт» с долей 80%	22.03.2023	
10.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮКСИНВЕСТ» ИНН 7714914877	125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3	Авдалян Георгий Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100%	21.09.2020	

			и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «ЛЮКСИНВЕСТ»		
11.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭТНА» ИНН 7714473816	125284, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3, этаж 5, офис 506, КАБИНЕТ №1	Хачатрян Ани Григоровна является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «ЭТНА»	16.12.2024	
12.	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕНТА ИНЖИНИРИНГ» ИНН 7714433700	125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3, эт. 1, пом. 108	Хачатрян Ани Григоровна является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «АВЕНТА ИНЖИНИРИНГ»	05.08.2020	
13.	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ ВОЛНА» ИНН 9715010902	125284, г. Москва, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3, этаж 4, офис 7	Хачатрян Ани Григоровна является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «НОВАЯ ВОЛНА»	30.06.2021	
14.	Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ ЭРА» ИНН 7714496147	125284, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Беговой, пр-кт Ленинградский, д. 31, стр. 3, помещ. 1, ком. 5	Хачатрян Ани Григоровна является контролирующим лицом через прямое участие с долей 100% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «НОВАЯ ЭРА»	09.11.2022	

К основному управленческому персоналу Общества относится должность генерального директора.

Краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу за 2025 год составило 517,5 тыс. руб. (заработная плата, оплата отпусков, премии и т.п.). Кроме того, отчисления в фонды социального страхования и обеспечения составили 139 тыс. руб.

Долгосрочные виды вознаграждений основному управленческому персоналу не предусмотрены.

20. 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.

По состоянию на 31.12.2025 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
	Банк ВТБ ПАО	16 976 180		

1	Кредитное соглашение № СНЛ/000024-592407 от 16.10.2024	14 635 205	Ставка ЦБ + 2,8%	Текущая ставка, может изменяться в течение периода кредитования, в зависимости от размера денежных средств на Счетах эскроу.
2	Проценты по Кредитному соглашению № СНЛ/000024-592407 от 16.10.2024	2 340 975	Ставка ЦБ + 2,8%	На начисленные и невыплаченные проценты начисляются проценты по Текущей ставке

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.

21. Непрерывность деятельности Общества.

В 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 неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая 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.

22. Выводы по итогам деятельности Общества в 2025 году.

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;
- торговля строительными материалами.

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.

16.03.2026 г.

