Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"	по ОКПО	32313539
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9718108889
Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности	Частная собственность	по ОКФС	16

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

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 июня 2025 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Отчетная дата (число, месяц, год)		30	06	2025
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"	по ОКПО	32313539	
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	97 874	826 200	842 391
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	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	2 597 971	3 326 297	2 842 447
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	4 968 370	2 527 890	545 018
	в том числе: Оборотные строительные активы		4 929 625	2 520 824	522 221

	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	92 755	72 794	16 735
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 639 829	1 683 075	477 227
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		99 203	183 321	5 554
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		520 335	777 182	66 885
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		236	236	236
	Расчеты по налогам и сборам		2 339	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		108	84	91
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 017 608	722 252	404 461
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	550 000	550 000	-
	в том числе: Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 795	2 480	602
	Прочие оборотные активы	1260	1 480	150 747	6 897
	Итого по разделу II	1200	7 258 229	4 986 985	1 046 479
	БАЛАНС	1600	9 856 200	8 313 282	3 888 926

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	906 175	905 297	903 744
	Итого по разделу III	1300	906 185	905 307	903 754
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	8 694 077	7 230 407	2 918 083
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		7 487 704	6 909 724	2 448 858
	Проценты по долгосрочным кредитам		1 206 373	320 683	469 225
	Отложенные налоговые обязательства	1420	70	70	52
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 694 147	7 230 477	2 918 135
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	185 928	175 619	65 449
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		170 047	162 824	47 457
	Расчеты с покупателями и заказчиками		11 409	6 639	2 355
	Расчеты по налогам и сборам		1 795	3 580	11 753
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		758	588	1 022
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 590	1 375	1 085
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		329	613	1 777
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 473	1 879	1 588
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	67 467	-	-
	Итого по разделу V	1500	255 869	177 498	67 037
	БАЛАНС	1700	9 856 200	8 313 282	3 888 926

Генеральный директор (подпись) Хачатрян Ани Григоровна

(наименование должности) (расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
по ОКПО	32313539		
по ОКЕИ	384		

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

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	492 289
	Себестоимость продаж	2120	-	(483 676)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	8 613
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 714)	(4 871)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 714)	3 742
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	228 457	132 383
	Проценты к уплате	2330	(262 810)	(132 912)
	Прочие доходы	2340	690 871	1 948
	в том числе: Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		676 734	-
	Иная операционная деятельность		14 137	-
	Прочие расходы	2350	(649 640)	(4 036)
	в том числе: Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		(643 380)	-
	Иная операционная деятельность		(6 260)	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 164	1 125
	Налог на прибыль организаций	2410	(286)	(228)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(286)	(233)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	5
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	878	897

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 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	878	897
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за 1 полугодие 2025 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710004		
Отчетная дата (число, месяц, год)		30	06	2025
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"	по ОКПО	32313539		
Организация:				
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

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: 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
	За 1 полугодие 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	897	897
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	904 641	904 651
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	905 297	905 307
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	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 1 полугодие 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	878	878
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	10	-	-	-	-	906 175	906 185

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна
(расшифровка подписи)

28 июля 2025 г.

Отчет о движении денежных средств
за 1 полугодие 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"	по ОКПО	32313539		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2025 г.	За 1 полугодие 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	170 176	125 906
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	110 203	120 887
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	59 973	5 019
	Платежи - всего	4120	(862 840)	(1 678 333)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(616 379)	(614 598)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(14 396)	(9 737)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(335)	(244)
	прочие платежи	4129	(231 730)	(1 053 754)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(692 664)	(1 552 427)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 полугодие 2025 г.	За 1 полугодие 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	-	(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	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(500 000)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	695 980	2 052 428
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	695 980	2 052 428
	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 1 полугодие 2025 г.	За 1 полугодие 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	695 980	2 052 428
	Сальдо денежных потоков за период	4400	3 316	1
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 480	602
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	5 796	603
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна
(расшифровка подписи)

28 июля 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

28 июля 2025 год **город Москва**

Пояснения
к бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Сокольнический вал 2А» за 1 полугодие 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 в 1 полугодии 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 30.06.2025 года составляет 22 (двадцать два) человека.

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 1 полугодие 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, 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.

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» в 2 кв. 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 30.06.2025 г.

Основные средства

В составе основных средств на общую сумму 97 874 тыс. руб. числятся:

Здания на сумму 87 736 тыс. руб.

Другие виды основных средств на сумму 10 138 тыс. руб.

Запасы

В составе запасов в общей сумме 4 968 370 тыс. руб. показаны затраты по счету «Основное производство», в том числе связанные со строительством жилого комплекса в сумме 4 929 625 тыс. руб.

Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений числятся:

Вексель на сумму 2 000 000 тыс. руб., срок погашения - по предъявлении, 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 – 1 639 829 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 520 335 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 99 203 тыс. руб.

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

Расчеты по налогам и сборам – 2 339 тыс. руб.

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

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 1 017 608 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 185 928 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 170 047 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 11 409 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 1 795 тыс. руб.

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению –758 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 1 590 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 329 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	7 487 704	30.09.2027
67.02		
Проценты по долгосрочным кредитам	1 206 373	30.09.2027
Итого долгосрочные обязательства	**8 694 077**	

12. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 1 полугодие 2025 г.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Управленческие расходы	(5 714)
Проценты к получению	228 457
Проценты к уплате	(262 840)
Прочие доходы	690 871
В том числе:	
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	690 871
Прочие доходы	14 137
Прочие расходы	(649 640)
В том числе:	

Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	(643 380)
Прочие расходы	(6 260)
Прибыль (убыток) до налогообложения	**1 164**
Текущий Налог на прибыль	(286)
Чистая прибыль (убыток)	**878**

13. Условные факты хозяйственной деятельности

Негативные события и тенденции в деятельности общества в 1 полугодии 2025 году не выявлены.

ООО «СЗ «Сокольнический вал 2А» в 1 полугодии 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 30.06.2025 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 50 258 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 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

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.

В 1 полугодии 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 отчётного 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 в 1 полугодии 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.

28.07.2025 г.