



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 45372000000

Исх. № 28-А3 от 19 марта 2025 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»
за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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, вн. тер. г. муниципальный округ Сокольники, ул. Сокольнический вал, дом 2А, этаж 1, офис 105-2), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2024 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2024 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 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 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,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 2006042042)



Олег Томович Якушев

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

«19» марта 2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
Форма по ОКУД	32313539			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 9718108889			
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384			
Местонахождение (адрес)	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/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-СЕРВИС"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 6455015315			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1026403668720			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	826 200	842 391	858 679
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 500 000	2 000 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	97	56	35
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 326 297	2 842 447	858 714
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 527 890	545 018	59 389
	в том числе:				
	Оборотные строительные активы	12101	2 520 824	522 221	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	72 794	16 735	9 167
	Дебиторская задолженность	1230	1 683 075	477 227	281 881
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	777 182	66 885	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	183 321	5 554	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	236	236	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12304	84	91	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	722 252	404 461	-

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	550 000	-	2 000 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 480	602	1 057
	Прочие оборотные активы	1260	150 747	6 897	3 095
	Итого по разделу II	1200	4 986 985	1 046 479	2 354 589
	БАЛАНС	1600	8 313 282	3 888 926	3 213 303

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	905 297	903 744	901 473
	Итого по разделу III	1300	905 307	903 754	901 483
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 230 407	2 918 083	2 058 197
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 909 724	2 448 858	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	320 683	469 225	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	70	52	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 230 477	2 918 135	2 058 197
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	192 926
	Кредиторская задолженность	1520	175 619	65 449	59 959
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	162 824	47 457	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 639	2 355	-
	Расчеты по налогам и взносам	15203	4 168	12 775	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	1 375	1 085	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	613	1 777	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 879	1 588	738
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	177 498	67 037	253 623
	БАЛАНС	1700	8 313 282	3 888 926	3 213 303



Руководитель

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.					
		Форма по ОКУД	Коды		
			0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"	по ОКПО	32313539		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9718108889		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	1 077 569	65 335
	Себестоимость продаж	2120	(979 431)	(40 790)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	98 138	24 545
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(11 727)	(19 635)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	86 411	4 910
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	317 785	220 000
	Проценты к уплате	2330	(395 298)	(220 000)
	Прочие доходы	2340	2 229	554
	Прочие расходы	2350	(9 118)	(2 559)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 009	2 905
	Налог на прибыль	2410	(456)	(634)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(479)	(603)
	отложенный налог на прибыль	2412	23	(31)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 553	2 271

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 553	2 271
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.		Коды	
Форма по ОКУД		0710004	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2024
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"		32313539	
Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 9718108889	
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	901 473	901 483
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 271	2 271
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 271	2 271
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	-	-	903 744	903 754
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 553	1 553
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 553	1 553
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	905 297	905 307

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	905 307	903 754	901 483



Хачатрян Ани Григоровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
32313539		
9718108889		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	130 876	58 139
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	125 790	54 114
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 086	4 025
Платежи - всего	4120	(3 539 865)	(449 254)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 204 445)	(137 563)
в связи с оплатой труда работников	4122	(23 105)	(17 946)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 097 463)	-
налога на прибыль организаций	4124	(534)	(14 357)
прочие платежи	4129	(1 214 318)	(279 388)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 408 989)	(391 115)
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)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 234 002	390 660
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 234 002	390 660
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	9 234 002	390 660
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 878	(455)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	602	1 057
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 480	602
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Хачатрян Ани Григоровна

(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель _____
Хачатрян Ани Григоровна
(подпись)
(расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения								
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	928 277	(87 782)	-	-	-	(16 190)	-	-	-	928 277	(103 972)		
	5210	за 2023г.	928 277	(71 494)	-	-	-	(16 288)	-	-	-	928 277	(87 782)		
в том числе:															
Офисное оборудование	5201	за 2024г.	1 937	(1 630)	-	-	-	(215)	-	-	-	1 937	(1 845)		
	5211	за 2023г.	1 937	(1 331)	-	-	-	(299)	-	-	-	1 937	(1 630)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	1 884	(1 478)	-	-	-	(123)	-	-	-	1 884	(1 601)		
	5212	за 2023г.	1 884	(1 352)	-	-	-	(126)	-	-	-	1 884	(1 478)		
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2024г.	102	(102)	-	-	-	-	-	-	-	102	(102)		
	5213	за 2023г.	102	(94)	-	-	-	(8)	-	-	-	102	(102)		
Сооружения	5204	за 2024г.	662	(205)	-	-	-	(42)	-	-	-	662	(247)		
	5214	за 2023г.	662	(163)	-	-	-	(42)	-	-	-	662	(205)		
Другие виды основных средств	5205	за 2024г.	33	(31)	-	-	-	(2)	-	-	-	33	(33)		
	5215	за 2023г.	33	(25)	-	-	-	(6)	-	-	-	33	(31)		
Здания	5206	за 2024г.	923 660	(84 337)	-	-	-	(15 808)	-	-	-	923 660	(100 145)		
	5216	за 2023г.	923 660	(68 529)	-	-	-	(15 808)	-	-	-	923 660	(84 337)		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:															
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	1 895	-	-	-	1 895
	5250	за 2023г.	1 895	-	-	-	1 895
в том числе: Многофункциональный жилой комплекс	5241	за 2024г.	1 895	-	-	-	1 895
	5251	за 2023г.	1 895	-	-	-	1 895

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 859 840	1 859 840	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	2 000 000	-	500 000	-	-	-	-	2 500 000	-
	5311	за 2023г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
в том числе:											
Долговые ценные бумаги	5302	за 2024г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
	5312	за 2023г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-
Предоставленные займы	5303	за 2024г.	-	-	500 000	-	-	-	-	500 000	-
	5313	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	550 000	-	-	-	-	550 000	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2024г.	-	-	550 000	-	-	-	-	550 000	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	2 000 000	-	1 050 000	-	-	-	-	3 050 000	-
	5310	за 2023г.	2 000 000	-	-	-	-	-	-	2 000 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	2 000 000	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____ Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			выбыло				поступления и затраты	себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты								
Запасы - всего	5400	за 2024г.	545 018	-	545 018	3 030 840	(1 047 969)	-	-	-	X	2 527 890	-	2 527 890
	5420	за 2023г.	59 389	-	59 389	526 759	(41 129)	-	-	-	X	545 018	-	545 018
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	9 656	-	9 656	-	(7 828)	-	-	-	-	1 828	-	1 828
	5421	за 2023г.	9 563	-	9 563	432	(339)	-	-	-	-	9 656	-	9 656
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	13 140	-	13 140	1 024 367	(1 037 506)	-	-	-	-	1	-	1
	5423	за 2023г.	13 140	-	13 140	-	-	-	-	-	-	13 140	-	13 140
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	522 221	-	522 221	2 006 473	(2 634)	-	-	-	-	2 526 060	-	2 526 060
	5425	за 2023г.	36 686	-	36 686	526 326	(40 790)	-	-	-	-	522 221	-	522 221
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5510	за 2024г.	477 227	-	1 280 626	1 900	(76 677)	-	-	-	-	-	1 683 075	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5530	за 2023г.	281 881	-	465 531	411	(270 639)	-	-	42	-	477 227	-	
	5511	за 2024г.	5 554	-	227 157	-	(49 390)	-	-	-	-	-	183 321	-
	5531	за 2023г.	2 408	-	3 748	(3)	(599)	-	-	-	-	-	5 554	-
	5512	за 2024г.	66 885	-	737 577	-	(27 280)	-	-	-	-	-	777 182	-
	5532	за 2023г.	88 967	-	57 646	-	(79 728)	-	-	-	-	-	66 885	-
	5513	за 2024г.	404 787	-	315 892	1 900	(7)	-	-	-	-	-	722 572	-
	5533	за 2023г.	190 506	-	404 137	414	(190 312)	-	-	42	-	-	404 787	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2024г.	477 227	-	1 280 626	1 900	(76 677)	-	-	X	-	-	1 683 075	-
Итого	5520	за 2023г.	281 881	-	465 531	411	(270 639)	-	-	X	42	-	477 227	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Изменения за период			
		На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	
Всего					
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-
прочая	5542	-	-	-	-
	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	2 918 082	4 460 866	-	(148 541)	-	-	-	-	7 230 407
в том числе:	5571	за 2023г.	2 058 197	859 885	-	-	-	-	-	-	2 918 082
кредиты	5552	за 2024г.	2 448 858	4 460 866	-	-	-	-	-	-	6 909 724
займы	5572	за 2023г.	2 058 197	390 660	-	-	-	-	-	-	2 448 858
прочая	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2024г.	469 224	-	-	(148 541)	-	-	-	-	320 683
	5574	за 2023г.	-	469 225	-	-	-	-	-	-	469 225
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	65 449	207 984	234	98 043	(5)	(5)	-	-	175 619
в том числе:	5580	за 2023г.	252 885	15 167	281 722	(484 367)	-	-	42	-	65 449
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	47 457	200 215	209	(85 057)	-	-	-	-	162 824
авансы полученные	5581	за 2023г.	34 763	12 960	560	(868)	-	-	42	-	47 457
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2024г.	2 355	6 161	-	(1 872)	(5)	(5)	-	-	6 639
кредиты	5582	за 2023г.	10 145	1 295	-	(9 085)	-	-	-	-	2 355
займы	5563	за 2024г.	12 775	132	25	(8 764)	-	-	-	-	4 168
	5583	за 2023г.	12 915	(6)	1 242	(1 376)	-	-	-	-	12 775
	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	192 926	-	279 921	(472 847)	-	-	-	-	-
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	2 862	1 476	-	(2 350)	-	-	-	-	1 988
	5586	за 2023г.	2 135	917	-	(190)	-	-	-	-	2 862
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	2 983 531	4 668 850	234	(50 498)	(5)	(5)	X	-	7 406 026
	5570	за 2023г.	2 311 082	875 052	281 722	(484 367)	-	-	X	42	2 983 531

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	130	339
Расходы на оплату труда	5620	20 029	16 238
Отчисления на социальные нужды	5630	3 582	3 048
Амортизация	5640	16 190	16 288
Прочие затраты	5650	1 971 127	510 048
Итого по элементам	5660	2 011 058	545 961
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	970 800	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 990 700)	(485 536)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	991 158	60 425

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 588	1 812	(1 466)	(56)	1 879



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	101 890 752	89 243 058	72 089 276
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	2 000 000	149 078 978	18 912 319
	5811	-	-	-



Руководитель _____ Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910		-		-
в том числе:	5920		-		-
	5911		-		-
	5921		-		-
за 2024г.					
за 2023г.					
за 2024г.					
за 2023г.					



Руководитель Хачатрян Ани Григоровна
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 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

14 марта 2025 год

город Москва

Пояснения

**к бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик
«Сокольнический вал 2А» за 2024 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 2024 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 31.12.2024 года составляет 16 (шестнадцать) человек.

5. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества согласно ЕГРЮЛ является Строительство жилых и нежилых зданий - ОКВЭД 41.20.

Кроме того, обществом осуществляются следующие виды деятельности:

71.12.2 деятельность заказчика-застройщика;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

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 «Премииум 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 2024 год сформирована Обществом в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66 «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- Приказ Общества «Об утверждении учетной политики для целей налогообложения» №2 от 27 декабря 2022 года;
- Приказ Общества «Об утверждении учетной политики для целей бухгалтерского учета» №1 от 27 декабря 2022 года;

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 2024 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

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от сдачи в операционную аренду собственных основных средств.

г) Расходы организации

В себестоимость продаж включены все эксплуатационные расходы по зданиям, амортизация, 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 2024 году являлся плательщиком налога на прибыль и применяло ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». ПБУ 18/02 применялось балансовым методом с отражением постоянных и временных налоговых разниц.

11. Основные показатели баланса на 31.12.2024 г.

Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств, ином использовании основных средств, незавершенных капитальных вложениях раскрыта в Таблице 2.1 приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы

В составе запасов в общей сумме 2 527 890 тыс. руб. показаны затраты по счету «Основное производство», в том числе связанные со строительством жилого комплекса в сумме 2 520 824 тыс. руб.

Информация о наличии и движении запасов приведена в Таблице 4.1 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 предъявлении, 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
	Всего:	500 000	

В составе краткосрочных финансовых вложений числятся:

Займы выданные:

	Получатель	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения
	ООО «ПРЕМИУМ ЭСТЕТИТ», Договор займа 09-09/ЗМ от 09.09.2024г	550 000	31.12.2025г
	Всего:	550 000	

Всего финансовых вложений: 3 050 000 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 1 683 075 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 777 182 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 183 321 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 236 тыс. руб.

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

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 722 252 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 175 619 тыс. руб.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 162 824 тыс. руб.

Расчеты с покупателями и заказчиками – 6 639 тыс. руб.

Расчеты по налогам и сборам – 4 168 тыс. руб.

Расчеты с персоналом по оплате труда – 1 375 тыс. руб.

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 613 тыс. руб.

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	6 909 724	30.09.2027
67.02		
Проценты по долгосрочным кредитам	320 683	30.09.2027
Итого долгосрочные обязательства	7 230 407	

12. Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2024 г.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Выручка от реализации в т.ч.	1 077 569
Аренда	2 498
Реализация запасов (материалов)	1 075 071
Себестоимость продаж	(979 431)
Управленческие расходы	(11 727)
Проценты к получению	317 785
Проценты к уплате	(395 298)
Прочие доходы	2 229
В том числе:	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	1 900
Списание кредиторской задолженности	245
Прочие доходы	84
Прочие расходы	(9 118)
В том числе:	
Расходы на услуги банка	6 485
Госпошлина	126
Штрафы, пени, неустойки	321
Списание дебиторской задолженности	992
Прочие расходы	1 194
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 009
Текущий Налог на прибыль	(479)
Отложенный Налог на прибыль	23
Чистая прибыль (убыток)	1 553

13. Условные факты хозяйственной деятельности

Негативные события и тенденции в деятельности общества в 2024 году отсутствуют. ООО «СЗ «Сокольнический вал 2А» в 2024 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 31.12.2024 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 1 859 839,77 тыс. руб.
- Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» под кредитную линию БАНК ВТБ ПАО: отражены Договора поручительства на общую сумму 101 890 752 тыс. руб.
- Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»: отражен залог векселя на сумму 2 000 000 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 «Премииум 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 № 29, помещение 1, комната 12	Авдалян Левон Каренович является контролирующим лицом через прямое участие с долей 80%	24.05.2021	
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	14.06.2023	

			участие с долей 50% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «Эдельвейс Трейд»		
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% и лицом, занимающим должность ЕИО ООО «ЛЮКСИНВЕСТ»	21.09.2020	
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	05.08.2020	

			должность ЕИО ООО «АВЕНТА ИНЖИНИРИНГ»		
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 2024 год составило 629 тыс. руб. (заработная плата, оплата отпусков, премии и т.п.). Кроме того, отчисления в фонды социального страхования и обеспечения составили 133 тыс. руб.

Долгосрочные виды вознаграждений основному управленческому персоналу не предусмотрены.

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.

По состоянию на 31.12.2024 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
	Банк ВТБ ПАО	7 230 407		
1	Кредитное соглашение № СНЛ/000024-592407 от 16.10.2024	6 909 724	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	320 683	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.

20. Непрерывность деятельности Общества.

В 2024 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.

21. Выводы по итогам деятельности Общества в 2024 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;
- сдача в аренду недвижимого имущества.

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.

14.03.2025 г.