ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «МАГИСТРАЛЬ»
за 2024 г.

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистраль», созданное на основании Решения единственного участника №01/2022 от 11 октября 2022 года, было зарегистрировано 17 октября 2022 года ОГРН 1221400011458, ИНН 1400014610, КПП 140001001.

Юридический адрес: 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кирова, дом 18В, каб. 507.

Фактический адрес: г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 46/2, офис 302А.

Единственный участник Общества – Акционерное общество «Сахатранснефтегаз».

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Общество является дочерним по отношению к основному обществу - Акционерному обществу «Сахатранснефтегаз».

Уставный капитал – 267 400 738,87 рублей.

За отчетный период Обществу не выдавались лицензии, подтверждающие наличие разрешения на занятие отдельными видами деятельности.

Общество имеет разрешение на строительство, выданное Окружной администрацией города Якутска 20.10.2023 года.

ОКВЭД – 72.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Общества.

Генеральный директор – Потапов Семен Семенович.

Среднесписочная численность на 31 декабря 2024 года – 6 чел., на 31 декабря 2023 г. – 4 чел.

Выплаты управленческому персоналу составили:

Должность	Сумма за 2023 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс. руб.
Генеральный директор		
Заработная плата, в том числе	2 476,72	4 149,16
Премия	4,00	161,04
Денежный подарок		56,01
Компенсация платного лечения		209,55
НДФЛ	320,73	614,70
Страховые взносы	659,62	989,69

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

2. *Связанные стороны*

Перечень связанных сторон:

1. АО «Сахатранснефтегаз» 100% доли в уставном капитале.
   Акционерами АО «Сахатранснефтегаз» являются Республика Саха (Якутия) в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия) (84,43%) и АО "РИК Плюс" (15,57%).
2. Генеральный директор – Потапов Семен Семенович.

Таблица 1

Операции, проводимые в отчетном периоде со связанными сторонами

№ п/п	Документ-основание	Наименование операции	Дата	Сумма, тыс. руб.
1	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.01.2024	178 384,16
2	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.01.2024	67 759,56
3	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	29.02.2024	166 875,51
4	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	29.02.2024	63 387,98
5	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	04.03.2024	129814,07
6	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.03.2024	178 384,16
7	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.03.2024	67 759,56
8	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.03.2024	56 407,31
9	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.04.2024	172 629,84
10	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.04.2024	65 573,77
11	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.05.2024	178 384,16
12	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.05.2024	67 759,56
13	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.06.2024	172 629,84
14	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.06.2024	65 573,77
15	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.06.2024	56 407,31
16	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.07.2024	178 384,16
17	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.07.2024	67 759,56
18	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.08.2024	178 384,16
19	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.08.2024	67 759,56

20	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.09.2024	172 629,84
21	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.09.2024	65 573,77
22	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	30.09.2024	56 407,31
23	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.10.2024	178 384,16
24	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2023г.	Начисление процентов по займу	31.10.2024	67 759,56
25	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.11.2024	172 629,84
26	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.11.2024	65 573,77
27	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.12.2024	178 384,16
28	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.12.2024	67 759,56
29	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.12.2024	56 407,31
30	Договор 1325/23-ТП Я от 12.07.2023	Оплата технол.присоед.(2 катег) по объекту: Газопровод-ввод к ОКС РС (Я), г. Якутск, ул.Лерм, д.35 (СЗ Магистраль) 3 оплата 35%	03.07.2024	35 866,12
31	Договор №153/23-кс от 05.06.2023	Оплата за услуги аренды земельного участка	15.11.2024	299 036,00
	ИТОГО:			**3 596 429,40**

На отчетную дату задолженность ООО «СЗ «Магистраль» перед АО «Сахатранснефтегаз» составила

№ п/п	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма, руб.
1	153/23-кс от 05.06.2023 г.	Аренда земельного участка	56 407,31
2	1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Предоставление займа	31 664 091,58
3	1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Предоставление займа	5 804 383,54

На отчетную дату задолженность АО «Сахатранснефтегаз» перед ООО «СЗ «Магистраль» составила

№ п/п	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма, руб.
1	1325/23-ТП Я от 12.07.2023	Техническое подключение	87 103,44

Конечный бенефициар - не определен.

3. *Учетная политика*

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2024 год утверждена приказом генерального директора от 29 декабря 2023 года № 17.

1. Бухгалтерский учет ведется с применением Плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.
2. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием программы «1С Предприятие, 8 «Бухгалтерия предприятия (базовая для 1)». Формы регистров бухгалтерского учета и первичных документов утверждены учетной политикой.
3. Инвентаризации имущества и обязательств проводится согласно Порядку проведения инвентаризации активов и обязательств, утвержденной учетной политикой. По результатам инвентаризации активов и обязательств за 2024 год расхождений не выявлено.
4. ФСБУ 6/2020 не применяется в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб.
5. В отношении предмета, срок аренды которого не превышает 12 месяцев, право пользования активом и обязательство по аренде не признаются. В отношении объектов, срок аренды которого превышает 12 месяцев, признается право пользования активом и обязательство по аренде. Применяется ставка дисконтирования 2,01.
6. В Обществе применяется линейный способ амортизации основных средств и нематериальных активов.
7. Стоимость материально-производственных запасов, готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.
8. Списание материально-производственных запасов в производство производится по средней себестоимости.
9. Средства дольщиков учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».
10. Выручкой считается фактическая разница (экономия) между суммой, полученной от дольщиков, и стоимостью, передаваемых им недвижимого имущества. Экономия остается в распоряжении Общества.
11. Величина финансового результата от использования средств дольщиков по целевому назначению рассчитывается в целом по объекту строительства.
12. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом без отражения временных и постоянных разниц. Временные разницы возникают в результате отражения операций по арендным обязательствам и резервов ежегодных отпусков. Постоянные разницы возникают при начислении премий к праздникам, материальной помощи работникам и по письмам контрагентов и прочих расходов, не принимаемых в налоговом учете.

4. *Основные показатели деятельности*

В отчетном году убыток ООО «СЗ «Магистраль» составил 30 588 тыс. руб.
Основные показатели деятельности за 2024 год:

- Фонд оплаты труда: 14 892 тыс. руб.;
- Отчисления на социальные нужды: 4 151 тыс. руб.;
- Амортизация: 716 тыс. руб.;
- Приобретение материалов: 3 941 тыс. руб.;

- Расходы на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом в квартале 130 города Якутска» - 467 615 тыс. руб.;
- Увеличение уставного капитала – 267 391 тыс. руб.

5. *Основные показатели бухгалтерского баланса*

- Основные средства – 2 424 тыс. руб., в том числе:

- вагончик на стройплощадке – 1 262 тыс. руб.;
- право пользования активом (земельный участок, кадастровый номер 14:36:105017:2083) – 361 тыс. руб.;
- право пользования активом (офисные помещения, Орджоникидзе, 46/2) – 695 тыс. руб.

- Отложенные налоговые активы – 14 077 тыс. руб., в том числе за 2024 год – 10 971 тыс. руб., в том числе:

налог на прибыль – 8 156 тыс. руб.;
арендные обязательства – 59 тыс. руб.;
оценочные обязательства и резервы – 1 тыс. руб.;
незавершенное производство – 8 тыс. руб.;
убытки прошлых лет – 2 747 тыс. руб. (пересчет отложенного налогового актива по ставке 25%.

- Запасы – 467 695 тыс. руб.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 от 15.11.2019 г. в составе запасов отражены затраты в незавершенном производстве под строительство многоквартирного жилого дома в квартале 130 города Якутска в размере 467 615 тыс. руб., в том числе:

расходы подготовительного периода – 8 175 тыс. руб.;
устройство свайного основания – 62 163 тыс. руб.;
устройство несущих конструкций надземной части, в том числе лестниц – 99 205 тыс. руб.;
устройство ограждающих конструкций, внутренних стен, перегородок и кровли – 4 910 тыс. руб.;
устройство вентиляции, вентиляции, кондиционирования, холодоснабжения и дымоудаления, в том числе вентиляционные камеры – 3 571 тыс. руб.;
проектно-изыскательные работы – 12 505 тыс. руб.
объект незавершенного производства, переданный учредителем в счет уставного капитала – 267 391 тыс. руб.
расходы на рекламу – 928 тыс. руб.

На отчетную дату проведена оценка запасов на обесценение, по результатам которой принято решение не создавать резерв под обесценение запасов.

- Налог на добавленную стоимость – 35 460 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность – 388 419 тыс. руб., в том числе авансы поставщикам 387 351 тыс. руб.
- Уставный капитал – 267 401 тыс. руб.

В отчетном году согласно Решения единственного участника в качестве уставного капитала передан объект незавершенного производства на сумму 267 391 тыс. руб., находящийся по адресу: г. Якутск, квартал 130, ул. П. Алексеева – ул. Лермонтова.

Непокрытый убыток – 42 927 тыс. руб., в том числе непокрытый убыток отчетного периода отчетного периода – 30 655 тыс. руб.

- Долгосрочные заемные средства – 663 968 тыс. руб., в том числе:

- по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF ОТ 13.05.2024 г. – 630 887 тыс. руб.;

- по договору № 1007/22-ХОЗ от 15.11.2022 г. займ – 28 081 тыс. руб.;

- по договору № 1138/23-ХОЗ от 28.12.2023 г. займ – 5 000 тыс. руб.;

- Отложенные налоговые обязательства – 278 тыс. руб.; в том числе за отчетный период – 180 тыс. руб.;

- Прочие обязательства, обязательства по аренде – 1 054 тыс. руб.

Обществом заключены договора по аренде:

Контрагент	Номер и дата договора	Предмет договора	Срок договора	Ставка дисконтирования
АО «Сахатранснефтегаз»	153/23-кс от 05.06.2023 г.	Аренда земельного участка	5 лет	2,01
ИФТПС СО РАН	АР-2024/1 от 01.03.2024	Аренда нежилого помещения	5 лет	2,01
ООО «Утум-1»	310-А-24 от 01.08.2024	Аренда нежилого помещения	11 месяцев	

- Краткосрочная кредиторская задолженность – 17 116 тыс. руб., в том числе:

- проценты по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF ОТ 13.05.2024 г. – 8 676 тыс. руб.;

- по договору № 1007/22-ХОЗ от 15.11.2022 г.проценты – 3 583 тыс. руб.;

- по договору № 1138/23-ХОЗ от 28.12.2023 г. проценты – 805 тыс. руб.;

– 4 052 тыс. руб., в том числе:

- поставщикам – 181 тыс. руб.;

- обязательное пенсионное страхование, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование по временной нетрудоспособности, беременности и родам – 551 тыс. руб.;

- обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – 4 тыс. руб.;

- работникам по авансовым отчетам – 32 тыс. руб.;

- прочим кредиторам – 3 283 тыс. руб. за предоставление субсидий на условиях Программы Кредитования (ПАО «Сбербанк»).

- Оценочные обязательства – 1 203 тыс. руб., в том числе:

- оценочные обязательства по вознаграждениям (резервы отпусков) – 919 тыс. руб.,

- оценочные обязательства по страховым взносам – 284 тыс. руб.

- Чистые активы Общества – 224 474 тыс. руб.

6. Основные показатели отчета о финансовых результатах:

В отчетном периоде Общество не имело выручки.

- Управленческие расходы – 24 560 тыс. руб.

Расшифровка строки 5600 Пояснения 6 «Затраты на производство»

	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Материальные затраты, в том числе:	**3 685**	**3 383**
Материалы	266	2 339
ГСМ	754	636
Запчасти	197	171
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	1 452	42
Спецодежда и специальная оснастка	988	
Малоценное оборудование и запасы	28	73
Расходы на оплату труда, в том числе:	**14 365**	**6 647**
Расчеты с персоналом по оплате труда	12 649	5 777
Оценочные обязательства по вознаграждениям	1 716	870
Отчисления на социальные нужды в том числе:	**4 043**	**1 921**
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3 545	1 668
Оценочные обязательства по страховым взносам	498	253
Амортизация	**716**	**80**
ИТОГО	**24 560**	**9 906**
Прочие затраты, в том числе:	**454 627**	**12 614**
Незавершенное производство	452 794	12 337
Агентские услуги	12	
Аренда офиса	132	8
Аренда транспортных средств	73	161
Коммунальные платежи	18	
Компенсация расходов на проезд в отпуск	459	
Монтаж баннера, перегородкир	94	
Подготовка кадров	152	
Программное обеспечение	92	14
Содержание служебного автотранспорта	51	17
Услуги по ремонту помещений	308	
Услуги связи	134	48
Услуги светодиодного экрана	90	
Услуги по закупкам	80	25
Услуги по обслуживанию электронной техники	26	
Прочие	112	4
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	**(452 876)**	**(14 739)**

- Проценты к уплате – 11 582 тыс. руб., в том числе:

- по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF ОТ 13.05.2024 г. – 8 676 тыс. руб.;

- по договору № 1007/22-ХОЗ от 15.11.2022 г. – 2 106 тыс. руб.;

- по договору № 1138/23-ХОЗ от 28.12.2023 г. – 800 тыс. руб.

- Прочие доходы – 203 тыс. руб., в том числе:

- по результатам инвентаризации резерва отпусков – 173 тыс. руб.;

- в результате расторжения договора аренды – 30 тыс. руб.

Прочие доходы	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс.171 руб.42
Изменение стоимости предметов аренды	30	
Оценочные обязательства по оплате труда	173	
ИТОГО	**203**	**0**

- Прочие расходы – 5 499 тыс. руб., в том числе:

- расходы за предоставление субсидий на условиях Программы Кредитования (ПАО «Сбербанк») – 3 283 тыс. руб.

- единовременные выплаты работникам – 1 111 тыс. руб.;

- расходы на аренду офиса за 2023 год по претензии – 585 тыс. руб.;

- прочие расходы, не включающиеся в базу по налогу на прибыль – 469 тыс. руб. (расходы на оплату проезда близких родственников, материальная помощь по письмам и другое);

- прочие расходы – 51 тыс. руб.

Прочие расходы	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Госпошлина	1	
Единовременная выплата	237	
Аренда офиса за 2023 г.	585	
Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения	874	30
Пени по договорам	1	
Процентные расходы	11 582	1 450
Прочие расходы, не облагаемые	469	235
Расходы на услуги банков	29	16
Списание НДС	20	17
Субсидия Сбербанку	3 283	
ИТОГО	**17 081**	**1 748**

За отчетный период получен убыток в размере 41 438 тыс. руб. за счет начисления заработной платы, обязательных отчислений и прочих эксплуатационных расходов при отсутствии выручки. Выручкой Общества считается фактическая разница (экономия) между суммой, полученной от дольщиков, и стоимостью, передаваемых им недвижимого имущества. Ввод в эксплуатацию строящегося объекта – многоквартирного жилого дома в 130 квартале г. Якутска планируется в 4 квартале 2026 года.

- Налог на прибыль – 10 814 тыс. руб., в том числе

- условный доход по налогу на прибыль - 8 287 тыс руб.;

- пересчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25% - 2 760 тыс. руб.;

-постоянный налоговый расход - (-233) тыс. руб.

- Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде, изменением применяемых ставок по налогу на прибыль, признанием отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах и составил 10 791 тыс. руб., в том числе:

- убыток текущего периода – 6 536 тыс. руб.;

- убыток прошлых лет – 7 985 тыс. руб.;

- признание отложенного налогового актива по арендным обязательствам (земельный участок под строительство и офисные помещения) и по резервам ежегодных отпусков– 172 тыс. руб.;

- пересчет отложенного налогового актива по ставке 25 % - 2 760 тыс. руб.

- убыток текущего периода – (6 536) тыс. руб.;

- признание отложенного налогового обязательства по начисленной амортизации арендованного имущества (земельный участок и офисные помещения) – (126) тыс. руб.;

В 2024 году, с началом строительных работ, штат Общества расширился до 7 работников, приобретены компьютерная техника и мебель, повышена заработная плата, офис переехал в больший по площади, на строительной площадке создано рабочее место для ведущего инженера ПТО - прорабская. В связи с этим увеличились управленческие расходы с 9906 тысяч рублей в 2023 году до 24560 тысяч рублей (на 59,66 %) в 2024 году.

Проценты к уплате в размере 11582 тысяч рублей сформированы:

- по кредитному договору ПАО «Сбербанк» - 8676 тысяч рублей;
- по двум договорам займа с АО «Сахатранснефтегаз» - 2906 тысячи рублей.

В соответствии с Соглашением №1 кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику от 28 мая 2024 года уплата планируется к концу июля 2027 года.

С введением ПАО «Сбербанк» в конце октября 2024 года «Программы кредитования», в составе прочих расходов начислена сумма субсидии на условиях данной программы в размере 3 283,34 тыс. руб.

В 2025 году планируется полностью закончить работы по следующим видам работ:

- устройство монолитных стен ростверков, плит перекрытия, монолитных колонн, монолитных стен, монолитных лестниц, крылец и пандусов;
- устройство наружных стен и перегородок;
- установка окон;
- фасадное (витражное) остекление;
- потолки (потолки, каркас, утепление);
- вентиляция, дымоудаление;
- наружные сети канализации;
- наружные сети газоснабжения.

Также планируется начать работы по устройству фасада, штукатурке стен, устройству полов, внутренней отделке, электроснабжению, водопроводу и канализации, отоплению, газоснабжению, слаботочным системам, наружным сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения.

Проценты по кредитному договору за 2025 год рассчитаны исходя из процентной ставки в размере 2,77% и составили 36404 тысячи рублей.

7. *Основные показатели Отчета о движении денежных средств*

Наименование показателя, код	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Прочие поступления (4119), в том числе	**96**	**4**
Возврат от поставщиков	71	4
Возврат подотчетных сумм	25	
Прочие платежи (4129), в том числе:	**103 627**	**878**
Членские взносы	1 690	
Арендные платежи	1 030	
Фонд помощи и поддержки Донбасса	100	
Расходы на рекламу	210	
Перечисление работникам по прочим операциям (матпомощь, денежный подарок)	396	
Сумма НДС начисленного к возмещению	99 868	260
Прочие	333	618

8. *Обеспечение обязательств*

В отчетном периоде Общество заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF ОТ 13.05.2024 г., открыт счет ЭСКРОУ в ПАО «Сбербанк». Денежные средства участников долевого строительства отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - 950 715 тыс. руб.

На основании вышеуказанного договора заключены договор залога имущественных прав №ДЗ01_180B00VINMF и договор ипотеки №ДИ02_180B00VINMF, согласно которым переданные в залог имущества учтены на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» - 1 988 495 тыс. руб.

9. *Условные факты хозяйственной деятельности*

В отчетном периоде не имели место условные факты хозяйственной деятельности.

10. *Чрезвычайные события*

В отчетном периоде не имели место чрезвычайные события.

11. *Государственная помощь и субсидии из бюджета*

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь и субсидии из бюджетов разных уровней.

12. Непрерывность деятельности и события после отчетной даты

ООО «Специализированный застройщик «Магистраль» планирует продолжать свою деятельность непрерывно. Чистые активы положительные, но меньше уставного капитала, так как Общество начало свою деятельность в 2022 году, основной вид деятельности – деятельность заказчика-застройщика. За прошедшие три года Обществом проведены следующие мероприятия по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом в квартале 130 г. Якутска»:

- проведены подготовительные работы: работы по устройству временного ограждения, земляные работы, инженерные изыскания;
- завершен 2-й этап комплексных инженерных изысканий;
- завершен 1-й этап проектирования «Проектная документация»;
- получены результаты негосударственной экспертизы проектной документации;
- получено разрешение на строительство;
- заключены договора на технологическое присоединение с ПАО «Якутскэнерго», АО «Водоканал», АО «Сахатранснефтегаз».
- подписан договор генерального подряда № 01-24 от 05 марта 2024 года на строительство «Многоквартирного жилого дома в 130 квартале г. Якутска» с ООО «Строй-Индустрия» на сумму 2 148 125 622 (Два миллиарда сто сорок восемь миллионов сто двадцать пять тысяч шестьсот двадцать два) рублей (в том числе НДС 20%) с вводом объекта в 4 квартале 2026 года.
- с 15 мая 2024 года начато строительство «Многоквартирного жилого дома в 130 квартале г. Якутска». На текущую дату произведены следующие виды работ:

1. подготовительные работы – 100%;
2. свайное основание, фундаментная плита – 100 %;
3. устройство ростверков, плит перекрытия – 23,89 %;
4. устройство монолитных колонн – 37,09 %;
5. устройство монолитных стен – 19,61 %;
6. устройство монолитных лестниц – 31,3 %;
7. устройство монолитных крылец и пандусов – 17,39 %;
8. устройство наружных и внутренних стен, перегородок – 3,03 %;
9. устройство внутренних сетей канализации (в том числе противодымная вентиляция) – 4,96 %.

- 13 мая 2024 года подписан договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF с ПАО «Сбербанк» на сумму 2 121 759 410 (два миллиарда сто двадцать один миллион семьсот пятьдесят девять тысяч четыреста десять) рублей. За 2024 год использовано 630 887 271,85 рублей, из них Генеральному подрядчику оплачено 581 952 886,43 рублей, за технологическое присоединение – 13 200 400,75 рублей. Проценты по кредитному договору составили 8 676 181,25 рублей, в том числе: июнь – 4 276 613,75 рублей, июль – 3 542 122,66 рублей, август – 842 188,18 рублей, сентябрь – 3 188,96 рублей, октябрь – 3 752,96 рублей, ноябрь – 3 811,07 рублей, декабрь – 4 503,67 рублей.
- 29 мая 2024 года заключен агентский договор оказания посреднических услуг по реализации объектов недвижимости с Агентством недвижимости «Твой

Дом», в лице индивидуального предпринимателя Припузовой Валерии Павловны.

- старт продаж объявлен 03 июня 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2024 года заключен 131 договор долевого участия на сумму 1 020 518 163,00 рубля, в том числе 105 договоров долевого участия на 1-комнатные квартиры, 17 – 2-комнатные, 2 – 3-комнатные (всего 39,87%), 7 – машино-места.
- по состоянию на 31 декабря 2024 года эскроу счет пополнен на сумму 950 715 005,56 рублей.

Чистые активы положительные на отчетную дату, показывают положительную динамику. При этом на 31.12.2024 г., на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. меньше величины уставного капитала на 42928тыс. руб., на 12274 тыс. руб. и на 2908 тыс. руб. соответственно.

Причиной несоответствия стоимости чистых активов уставному капиталу являются ежегодные убытки Общества, снижающие стоимость чистых активов. Основным фактором, влияющим на убыточность Общества, является отсутствие выручки. Отсутствие выручки объясняется тем, что Общество не осуществляет иных видов деятельности, кроме деятельности заказчика-застройщика, а поступления по договорам долевого участия на строительство не являются доходом организации-застройщика. Застройщик отражает выручку в момент передачи квартир дольщику на основании передаточного акта. Ввод в эксплуатацию строящегося объекта «Многоквартирный жилой дом в 130 квартале г. Якутска» планируется в четвертом квартале 2026 года. Отсутствие себестоимости объясняется тем, что расходы на строительство также учитываются на счетах бухгалтерского учета до момента признания выручки. Убытки получены в результате осуществления услуг заказчика-застройщика.

Строительство объекта «Многоквартирный жилой дом в 130 квартале г. Якутска» ведется с привлечением средств Проектного финансирования ПАО «Сбербанк». В 2024 году привлечено кредитных средств в размере 630 958,26 тыс. руб., оплачено: Генеральному подрядчику ООО «Строй-Индустрия» - 581 952,89 тыс. руб., за технологическое присоединение к сетям – 14 340,79 тыс. руб., за проектно-сметную документацию, проведение негосударственной экспертизы, изготовление и монтаж сезонно-охлаждающих установок – 5,92 тыс. руб. Строительство ведется в соответствии с планом-графиком без отставания, со стороны ПАО «Сбербанк» замечаний нет.

План реализации помещений: 30% в 2024 году; 40% в 2025 году; 30% в 2026 году. Фактически за 2024 год реализовано 124 (39,87%) квартиры и 7 (14%) машино-мест на общую сумму 1 020 518 тысяч рублей. К концу строительства на эскроу-счетах планируется накопление 2 837 млн. руб., расходы на строительство – 2 687 млн. руб. Фактическая разница (экономия) между суммой, полученной от дольщиков, и стоимостью, передаваемых им недвижимого имущества планируется в размере 150 млн. руб., чистая прибыль планируется в размере 50 млн. руб.

В связи с этим, в ближайшем будущем организация будет продолжать свою деятельность, и при этом не возникнет необходимость сокращения её объёмов.

Санкционная политика в отношении России, проводимая США, Евросоюзом и некоторыми другими странами, с целью дестабилизации экономической и политической ситуации в России и связанные с ней последствия (повышение ставок по привлечению заемных средств, снижение курса рубля и другие затруднения), конфликт на Украине, мобилизация и связанные с этим события не имеют прямого влияния на деятельность Общества и, хотя в будущем могут привести к негативным последствиям, руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и

оценивает вероятность негативных последствий для деятельности предприятия. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности предприятия не ожидает существенного негативного эффекта, приводящего к угрозе непрерывности деятельности организации в обозримом будущем.

События, которые могли бы поставить под сомнение применимость допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

ООО «Специализированный застройщик «Магистраль» намерено продолжать и развивать основные направления своей деятельности и у нее отсутствует намерение ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Генеральный директор Потапов С.С.

«29» марта 20