

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «МАГИСТРАЛЬ»

за 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистраль» (далее ООО «СЗ «Магистраль», Общество), составленной в соответствии с федеральными стандартами, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Основные виды экономической деятельности

ОКВЭД – 72.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

2. Учетная политика

2.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

При составлении бухгалтерской отчетности не допускались отступления от правил, установленных Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом генерального директора от 27 декабря 2024 года № 46.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, которое состоит в том, что факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Критерии существенности раскрыты в пункте 2.2. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке

Общество не отстает от правил, установленных федеральными стандартами.

2.2. Существенность раскрываемой информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности, если сумма такой информации более 1 млн. руб.

2.3. Основные положения учетной политики

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 2025 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 арендованных объектов признается право пользования активом и обязательство по аренде. Применяется ставки дисконтирования 1,06 и 2,18.

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.

3.2. Запасы

3.2.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период		Изменения за период						На конец периода			
	За 2025 г.	За 2024 г.	На начало года		спушено		резерв под обесценение	закрыты	резерв под обесценение		резерв под обесценение	фактическая себестоимость
			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Итого	514 391	28 211	-	-	1 055 747	(1 603)	-	1 055 747	-	X	X	1 569 535
в том числе:												
- сырье и материалы	80	-	-	-	490 640	(4 460)	-	490 640	-	X	X	514 391
- незавершенное производство	12	-	-	-	1 523	(1 603)	-	1 523	-	-	-	-
	514 311	28 199	-	-	1 055 224	(4 460)	-	1 055 224	-	-	-	1 569 535
	28 199	-	-	-	486 112	-	-	486 112	-	-	-	514 311

3.2.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Итого	-	-	-
в том числе:			
- находящиеся в залоге, - всего	1 569 535	-	-

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 1 569 535 тыс. руб., в том числе:

- расходы подготовительного периода – 14 418 тыс. руб.;
- устройство свайного основания – 64 372 тыс. руб.;
- устройство несущих конструкций надземной части, в том числе лестниц – 400 207 тыс. руб.;
- устройство ограждающих конструкций, внутренних стен, перегородок и кровли – 155 051 тыс. руб.;
- внутренняя отделка МОП и технических помещений – 92 573 тыс. руб.;
- внутренняя отделка реализуемых площадей – 22 599 тыс. руб.;
- наружная отделка – 223 050 тыс. руб.;
- вертикальный транспорт (лифты, эскалаторы) – 35 422 тыс. руб.;
- сантехнические системы: водопровод, канализация, система пожаротушения, узлы ввода – 15 570 тыс. руб.;
- отопление, в том числе ИТП, узел учета, разводка, отопительные приборы – 48 952 тыс. руб.;
- устройство вентиляции, вентилиации, кондиционирования, холодоснабжения и дымоудаления, в том числе вентиляционные камеры – 64 812 тыс. руб.;
- электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы, в том числе ВРУ и системы оповещения – 38 473 тыс. руб.;
- газоснабжение – 7 109 тыс. руб.;
- наружные электросети – 39 тыс. руб.;
- бытовая и ливневая канализация, в том числе – очистные сооружения, жируловители – 1 304 тыс. руб.;
- проектно-изыскательные работы – 18 275 тыс. руб.;
- объект незавершенного производства, переданный учредителем в счет уставного капитала – 267 391 тыс. руб.;
- расходы на содержание застройщика – 66 799 тыс. руб.;
- расходы на рекламу – 1 163 тыс. руб.;
- проценты за кредит – 20 915 тыс. руб.;
- плата за пользование кредитом – 6 999 тыс. руб.;
- членские взносы СРО – 1 845 тыс. руб.;
- расходы на агентские услуги, госпошлина – 1 079 тыс. руб.;
- расходы на аренду земельного участка – 574 тыс. руб.;
- страхование – 344 тыс. руб.;
- экспертиза проектной документации – 200 тыс. руб.;

3.3. Налог на добавленную стоимость

- Налог на добавленную стоимость – 235 348 тыс. руб., в том числе: 235 348 тыс. руб. НДС к распределению.

3.4. Отложенные налоговые активы

- Отложенные налоговые активы – 6 756 тыс. руб., в том числе:
 - арендные обязательства – 570 тыс. руб.;
 - убытки прошлых лет – 6 185 тыс. руб.

3.5. Дебиторская задолженность

3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (слисванной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
длительная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	388 419 2 482	- -	104 167 388 322	- -	(223 035) (2 385)	- -	- -	- -	269 551 388 419	- -
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	387 351 2 342	- -	104 128 387 299	- -	(222 232) (2 291)	- -	- -	- -	269 247 387 351	- -
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	54 43	- -	11 -	- -	(54) -	- -	- -	- -	54 -	- -
расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	5 5	- -	6 20	- -	(6) (5)	- -	- -	- -	6 84	- -
расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	64 -	- -	64 19	- -	- (161)	- -	- -	- -	64 19	- -
расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	161 89	- -	161 -	- -	(89) (341)	- -	- -	- -	161 -	- -
расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г. За 2024 г.	341 3	- -	338 -	- -	- (241)	- -	- -	- -	341 202	- -
расходы будущих периодов	За 2025 г. За 2024 г.	442 -	- -	442 -	- -	- -	- -	- -	- -	442 -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	388 419 2 482	- -	104 167 388 322	- -	(223 035) (2 385)	- -	- -	- -	269 551 388 419	X X

3.6. Капитал

На 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 гг. уставный имеет значения 267 401 тыс. руб., 267 401 тыс. руб., 10 тыс. руб. соответственно. В отчетном периоде изменения уставного капитала отсутствуют.

3.7. Заемные средства

Долгосрочные заемные средства – 155 561 тыс. руб., в том числе:

- по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF от 13.05.2024 г. – 115 187 тыс. руб. На 31.12.2025 г. задолженность по вышеуказанному договору составила 1 709 002 тыс. руб., из которых 1 593 816 тыс. руб. переклассифицирована на краткосрочную кредиторскую задолженность на основании п.6.1. договора.

- 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.;

Проценты по займам – 7 293 тыс. руб., в том числе:

- по договору № 1007/22-ХОЗ от 15.11.2022 г. проценты – 5 689 тыс. руб.;

- по договору № 1138/23-ХОЗ от 28.12.2023 г. проценты – 1 604 тыс. руб.;

На 31.12.2025 г. проценты по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF от 13.05.2024 г. в размере 20 915 тыс. руб. переклассифицирована на краткосрочную кредиторскую задолженность на основании п.6.1. договора.

Краткосрочные заемные средства – 1 614 732 тыс. руб., в том числе:

- по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF от 13.05.2024 г. – 1 593 816 тыс. руб.;

- проценты по кредитам – 20 915 тыс. руб.;

3.8. Обязательства

Долгосрочные обязательства:

- отложенные налоговые обязательства – 792 тыс. руб.;

- плата за пользование кредитными средствами по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF с ПАО «Сбербанк» - 6 999 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства:

- резервное удержание сумм по договору Генерального подряда № 01-24 от 05.03.2024 г. – 55 397 тыс. руб.;

- расчеты по налогам и сборам – 23 тыс. руб.;

- обязательное пенсионное страхование, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование по временной нетрудоспособности, беременности и родам – 649 тыс. руб.;

- обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний – 5 тыс. руб.;

- работникам по авансовым отчетам – 2 тыс. руб.;

- обязательство по аренде – 928 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
ООО «Утум+»	310-А-24 от 01.08.2024	Аренда нежилого помещения	11 месяцев	1,06

- оценочные обязательства за 2024 г. – 1203 тыс. руб.

3.8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - по	За 2025 г.	665 022	9 905	-	(1054)	-	(511313)	162 560
	За 2024 г.	35 137	633 327	-	(1961)	-	(1481)	665 022
в том числе:	За 2025 г.	630 887	-	-	-	-	(515 700)	115 187
	За 2024 г.	-	630 887	-	-	-	-	630 887
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	33 081	-	-	-	-	-	33 081
	За 2024 г.	33 081	-	-	-	-	-	33 081
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	2 906	-	-	-	4 387	7 293
	За 2024 г.	1 481	-	-	-	-	(1481)	-
Проценты по кредитам и займам	За 2025 г.	-	6 999	-	-	-	-	6 999
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Плата за пользование кредитом	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	За 2025 г.	1 054	-	-	(1054)	-	-	-
	За 2024 г.	575	2440	-	(1961)	-	-	1 054
Долгосрочные обязательства - по	За 2025 г.	17 115	1 146 931	-	(3496)	-	511313	1 671 863
	За 2024 г.	286	17 114	-	(285)	-	-	17 115
в том числе:	За 2025 г.	181	55 524	-	(181)	-	-	55 524
	За 2024 г.	-	181	-	-	-	-	181
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 283	-	-	(3 283)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3 283	-	-	-	-	3 283
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	1 078 116	-	-	-	515700	1 593 816
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	За 2025 г.	13 064	12 239	-	-	-	(4387)	20 915
	За 2024 г.	-	11 563	-	-	-	1481	13 064
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	23	-	-	-	-	23
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	274	-	-	(274)	-	-	-
	За 2024 г.	555	99	-	-	-	-	654
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	554	-	-	-	-	555
	За 2024 г.	32	2	-	(32)	-	-	2
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г.	10	32	-	(10)	-	-	32
	За 2024 г.	-	928	-	-	-	-	928
Обязательства по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	682 137	1 155 908	-	(3523)	-	X	1 834 422
итого	За 2025 г.	35 423	647 152	-	(438)	-	X	682 137
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

3.8.2. Оценочные обязательства

3.5.	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - от	За 2025 г.	1 203	3 139	3 365	257	720
	За 2024 г.	790	2 249	1 663	173	1 203
в том числе:	За 2025 г.	1 203	3 139	3 365	257	720
	За 2024 г.	790	2 249	1 663	173	1 203

4. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 593	3 685
Затраты на оплату труда	18 726	14 365
Отчисления на социальные нужды	5 262	4 043
Амортизация	1 647	716
Прочие затраты	1 542 307	491 502
Итого по элементам	1 569 535	514 311
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1569535)	(514311)
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

В отчетном периоде Общество не имело выручки, управленческие расходы отнесены на себестоимость строящегося объекта в соответствии с подп. «б» п. п. 18, подп. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019.

- Проценты к уплате – 2 906 тыс. руб., в том числе:
- 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 – 281 тыс. руб., в том числе:

Прочие доходы	Сумма на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды		30
Оценочные обязательства по оплате труда	257	173
Прочие расходы	24	
ИТОГО	281	203

- Прочие расходы – 13 583 тыс. руб., в том числе:

Прочие расходы	Сумма на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Госпошлина		1
Единовременная выплата	118	237
Аренда офиса за 2023 г.		585
Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения		874
Пени по договорам		1
Прочие расходы, не облагаемые	4	468
Расходы на услуги банков	29	29
Списание НДС	14	20
Субсидия банкам	13 418	3 283
ИТОГО	13 583	5 498

За отчетный период получен убыток в размере 12 429 тыс. руб. (6 346 тыс. руб. в 2024г.). Основная доля в составе прочих расходов приходится на расходы по субсидиям банкам по программе кредитования за выдачу льготного ипотечного кредита. 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. Тыс. руб. в

- Налог на прибыль (отложенный налог на прибыль) – 3 779 тыс. руб. (1 885 тыс.руб. в 2024 г.)

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде, признанием отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

5. *Расшифровка по строкам Отчета о движении денежных средств*

Наименование показателя, код	Сумма за 2025 г., тыс. руб.	Сумма за 2024 г., тыс. руб.
Поступления (4310), в том числе	1 078 116	630 958
Поступление кредитных средств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF от 13.05.2024 г.	1 078 116	630 958
Платежи (4120), в том числе:	1 078 114	633 814
Поставщикам, в том числе:	866 665	511 289
АО «Сахатранснефтегаз»	94	30
Прочие платежи, в том числе:	195 369	103 627
Налоги и сборы в составе единого налогового платежа	7 616	5 960
Обязательное социальное страхование	36	27
Суммы НДС, оплаченный поставщикам	171 233	96 334
Субсидии банкам по программе кредитования	13 418	
Прочие	3 066	1306

6. *Корректировки в связи с исправлением в отчетном периоде существенных ошибок прошлых лет*

В результате исправления существенных ошибок прошлых лет, выявленных в отчетном году, в соответствии с ПБУ 22/2010 скорректированы сопоставимые показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2024, 31.12.2023, показатели отчета о финансовых результатах в части показателей за 2024 год, по сравнению с показателями бухгалтерской отчетности за 2024 год.

Результаты корректировок представлены в таблице:

**Корректировки показателей бухгалтерской отчетности в связи с исправлением
существенных ошибок прошлых лет**

Наименование показателя/формы отчетности	Код строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки	Характер корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2024г.					
Отложенные налоговые активы	1180	14077	(11614)	2463	Уменьшена сумма в связи с уменьшением суммы убытков
Запасы	1210	467695	46696	514391	Увеличена сумма в связи с отнесением общехозяйственных расходов на статью «Запасы»
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(42927)	35082	(7845)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов и сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта
Бухгалтерский баланс на 31.12.2023г.					
Отложенные налоговые активы	1180	3106	(2687)	419	Уменьшена сумма в связи с уменьшением суммы убытков
Запасы	1210	14751	13460	28211	Увеличена сумма в связи с отнесением общехозяйственных расходов на статью «Запасы»
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(12272)	10773	(1499)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов и сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта

Отчет о финансовых результатах, 2024 год					
Управленческие расходы	2220	(24560)	24560		Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов на стоимость строящегося объекта
Проценты к ушлате	2330	(11582)	8676	(2906)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(41438)	33237	(8201)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов и сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта
Налог на прибыль организаций	2410	10814	(8959)	1855	Уменьшена сумма отложенного налога на прибыль в связи с уменьшением убытков
Отложенный налог на прибыль	2412	10791	(8936)	1855	Уменьшена сумма отложенного налога на прибыль в связи с уменьшением убытков
Чистая прибыль (убыток)	2400	(30655)	24309	(6346)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов и сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта
Совокупный финансовый результат	2500	(30655)	24309	(6346)	Уменьшена сумма убытков в связи с отнесением общехозяйственных расходов и

					сумм процентов по кредиту на стоимость строящегося объекта
--	--	--	--	--	--

В отчетном периоде выявлены и исправлены ошибки за 2023, 2024 гг.:

- на основании акта №04/4 от 21.10.2025 г. АО «Сахатранснефтегаз» «Об итогах проверки учредительных, корпоративных, регламентных документов дочернего предприятия ООО «СЗ Магистраль» и на основании подл. «б» п. 18, подл. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты застройщика со счета 26 «Общехозяйственные расходы» отнесены на счет 20.01 «Основное производство» в размере 3 554 тыс. руб., 9 906 тыс. руб., 24 560 тыс. руб. соответственно. На основании п. 7 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по процентам и займам» проценты за пользование кредитом по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF с ЦАО «Сбербанк» со счета 91.02 «Прочие расходы» отнесены на счет 20.01 «Основное производство» в размере 8 676 тыс. руб. за 2024г.:

Период	Наименование счета	До корректировок, тыс. руб.	Корректировка	После корректировок, тыс. руб.
2022 г.	Счет 26 «Общехозяйственные расходы»	3 554	-3 554	0
	Счет 20.01 «Основное производство» Всего:	0	3 554	3 554
2023 г.	Счет 26 «Общехозяйственные расходы»	9 906	-9 906	0
	Счет 20.01 «Основное производство»	14 739	9 906	24 645
2024 г.	Счет 26 «Общехозяйственные расходы»	24 560	-24 560	0
	Счет 91.02 «Прочие расходы»	17 081	-8 676	8 405
	Счет 20.01 «Основное производство»	467 615	33 236	500 851

В связи с вышеуказанными исправлениями также внесены исправительные проводки по счетам 09 «Отложенные налоговые активы» в части убытков прошлых лет:

Период	Наименование счета	До корректировок, тыс. руб.	После корректировок, тыс. руб.
2022 г.	Сальдо по счету 09 «Отложенные налоговые активы»	718	42
2023 г.	Сальдо по счету 09 «Отложенные налоговые активы»	3 106	419
2024 г.	Сальдо по счету 09 «Отложенные налоговые активы»	14 077	2 464

7. Иная информация

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». ОГРН 1031402073097

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

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

Уставный капитал – 267 401 тыс. руб.

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.

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

Генеральный директор – Потанов Семен Семенович.

Среднесписочная численность на 31 декабря 2025 года – 7 чел., на 31 декабря 2024 г. – 6 чел.

Выплаты управленческому персоналу составили:

Должность	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2025 г., тыс. руб.
Генеральный директор		
Оплата труда, в том числе	4 149,16	4 721,14
Премия	161,04	520,92
Денежный подарок	56,01	4,00
Компенсация платного лечения	209,55	36,25
НДФЛ	614,70	619,83
Страховые взносы	989,69	1 138,90

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту на основании п. 5 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ. Аудитор – Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая фирма «Северо-Восток Аудит», ОГРН 1101435004714.

100% доли в уставном капитале принадлежит АО «Сахатранснефтегаз».

Акционерами АО «Сахатранснефтегаз» являются Республика Саха (Якутия) в лице Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия), ОГРН 1021401067995, (84,43%) и АО "РИК Плюс", ОГРН 1131447012047, (15,57%).

Генеральный директор – Потанов Семен Семенович.

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	31.01.2025	178 384,16
2	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.01.2025	67 759,56
3	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	29.02.2025	161 562,61
4	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	29.02.2025	61 369,86
5	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	04.03.2025	129814,07
6	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.03.2025	178 384,16
7	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.03.2025	67 759,56
8	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.03.2025	56 407,31
9	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.04.2025	172 629,84
10	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.04.2025	65 573,77
11	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.05.2025	178 384,16
12	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.05.2025	67 759,56
13	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.06.2025	172 629,84
14	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.06.2025	65 573,77
15	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.06.2025	56 407,31
16	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.07.2025	178 384,16
17	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.07.2025	67 759,56
18	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.08.2025	178 384,16
19	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	31.08.2025	67 759,56
20	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.09.2025	172 629,84
21	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.09.2025	65 573,77
22	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	30.09.2025	56 407,31
23	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.10.2025	178 384,16
24	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2023г.	Начисление процентов по займу	31.10.2025	67 759,56
25	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	30.11.2025	172 629,84

26	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу	30.11.2025	65 573,77
27	Договор №1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Начисление процентов по займу	31.12.2025	178 384,16
28	Договор №1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Начисление процентов по займу.	31.12.2025	67 759,56
29	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Услуги аренды земельного участка	31.12.2025	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%	03.07.2025	35 866,12
31	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Оплата за услуги аренды земельного участка	13.05.2025	112 814,62
	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Оплата за услуги аренды земельного участка	17.07.2025	56 407,31
	Договор №153/23-кв от 05.06.2023	Оплата за услуги аренды земельного участка	15.10.2025	56 407,31
	ИТОГО:			3 357 342,49

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. задолженность ООО «СЗ «Магистраль» перед АО «Сахатранснефтегаз» составила:

№ п/п	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма, тыс. руб.		
			31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
1	153/23-кв от 05.06.2023 г.	Аренда земельного участка	56,41	56,41	-
2	1007/22-ХОЗ от 15.11.2022г.	Предоставление займа	33 770,18	31 664,09	29 558,01
		В том числе: основной долг	28 081,12	28 081,12	28 081,12
		проценты	5 689,06	3 582,97	1 476,89
3	1138/23-ХОЗ от 28.12.2022г.	Предоставление займа	6 604,38	5 804,38	5 004,38
		В том числе: основной долг	5 000,00	5 000,00	5 000,00
		проценты	1 604,38	804,38	4,38

По состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. задолженность АО «Сахатранснефтегаз» перед ООО «СЗ «Магистраль» составила:

№ п/п	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма, тыс. руб.		
			31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
1	1325/23-ТП Я от 12.07.2023	Техническое подключение	87,10	87,10	51,24

Бенефициарные владельцы-физические лица отсутствуют.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	2 114 364	950 715	-
в том числе:			
АЛМАЗЭРГИЗБАНК АО АКБ	100 000	-	-
Строй-Индустрия ООО	55 397	-	-
СибНорд ООО	28 850	23 695	-
Земскова Ольга Валерьевна	26 026	23 726	-
Оконешникова Александрина Александровна	20 311	-	-
Васильев Петр Афанасьевич	19 772	-	-
Федоров Анатолий Иванович	19 175	-	-
Ядрев Евгений Прокопьевич	17 570	17 570	-
Аммосова Лена Михайловна	17 570	-	-
Санникова Галина Артемовна	14 020	14 020	-
Индеев Элэй Андреевич	13 587	13 587	-
Сивцева Татьяна Сергеевна	13 191	-	-
Булдакова Светлана Анатольевна	12 651	-	-
Елисеев Сергей Иванович	12 651	-	-
Обутов Евгений Алексеевич	12 585	-	-
Стручкова Надежда Гаврильевна	12 548	-	-
Тарский Иннокентий Васильевич	12 491	-	-
Кузьминов Вячеслав Сергеевич	12 025	12 025	-
Чугунова Майя Дмитриевна	12 025	12 025	-
Емельянова Людмила Валентиновна	12 025	12 025	-
Ощелкова Туяра Петровна	12 008	-	-
Барабанова Мария Афанасьевна	11 967	11 967	-
Зуева Эмма Игоревна	11 967	11 967	-
Петрова Марина Валентиновна	11 960	-	-
Сидоров Евгений Валерьевич	11 948	-	-
Лазарева Марианна Леонидовна	11 764	11 764	-
Батюшкина Пелагея Васильевна	11 764	11 764	-
Варламова Екатерина Александровна	11 764	11 764	-
Осипов Андрей Сидорович	11 764	11 764	-
Миронова Долгуйаана Анатольевна	11 703	-	-
Иванов Иван Михайлович	10 948	-	-
Тутасов Дмитрий Геннадьевич	10 921	10 921	-
Саргыдаева Сардана Анатольевна	10 864	-	-
Мярякинов Валерий Эрнестович	10 800	10 800	-
Чаланов Магомед Азматгиреевич	10 800	2 160	-
Байская Юлия Семеновна	10 755	-	-
Сергеева Мария Сергеевна	10 729	-	-
Пампилова Байрта Николаевна	10 585	-	-
Бубякина Надежда Васильевна	10 574	10 574	-
Васильев Сергей Петрович	10 350	-	-
Николаева Айталина Артемовна	10 173	-	-
АхчагнYROва Надежда Юрьевна	10 094	10 094	-
Балашова Лена Витальевна	10 094	10 094	-
Колодезникова Екатерина Валерьевна	9 970	9 970	-
Матчитова Надежда Гаврильевна	9 970	9 970	-
Евсеева Валентина Степановна	9 970	1 994	-
Подколзина Валентина Ивановна	9 970	-	-
Иванов Данил Валерьевич	9 963	9 963	-

Зуев Рустам Игоревич	9 766	7 181	-
Сивцева Эльвира Ивановна	9 608	7 030	-
Спиридонова Светлана Алексеевна	9 357	-	-
Данилова Розалия Алексеевна	9 357	-	-
Тарасова Айыына Альбертовна	9 357	-	-
Иванова Анастасия Николаевна	9 236	-	-
Осипов Василий Петрович	9 224	-	-
Кардашевский Антон Романович	9 217	6 642	-
Васильева Евдокия Николаевна	9 202	-	-
Никанорова Анжелика Поликарповна	9 065	9 065	-
Харитоновна Лариса Николаевна	8 995	8 995	-
Бурнашева Нюргуяна Николаевна	8 713	-	-
Горохова Регина Васильевна	8 667	-	-
Куличкина Алина Елизаровна	8 344	8 344	-
Шарина Наталья Дмитриевна	7 993	6 893	-
Плотников Игорь Афанасьевич	7 638	7 638	-
Храповицкий Андрей Дмитриевич	7 638	7 638	-
Иванова Лидия Николаевна	7 634	-	-
Попов Иннокентий Николаевич	7 590	7 590	-
Максимова Анна Николаевна	7 590	7 290	-
Байдам Петр Васильевич	7 564	7 564	-
Аммосова Евдокия Александровна	7 550	7 300	-
Тимофеева Елена Николаевна	7 445	-	-
Сивцева Ангелина Николаевна	7 439	-	-
Осипова Анюта Вениаминовна	7 409	-	-
Юмшанова Любовь Сергеевна	7 401	-	-
Санникова Екатерина Васильевна	7 362	-	-
Захаров Никита Андреевич	7 340	-	-
Касаткина Кристина Михайловна	7 340	-	-
Находкин Виталий Сергеевич	7 340	-	-
Федорова Анна Алексеевна	7 315	-	-
Попова Анна Александровна	7 315	-	-
Дуц Уруйдаана Егоровна	7 315	-	-
Бессонов Илья Михайлович	7 311	-	-
Яхонтов Игорь Спартакович	7 311	-	-
Корнилова Ольга Николаевна	7 311	-	-
Егорова Айталина Семеновна	7 311	-	-
Дьяконова Сахаяна Николаевна	7 311	-	-
Лазоренко Сергей Андреевич	7 307	-	-
Иванова Алина Кимирсеновна	7 307	-	-
Сенькова Алена Револьевна	7 307	-	-
Габышев Борис Николаевич	7 304	-	-
Румянцева Туйара Дмитриевна	7 304	7 304	-
Поталова Мария Владимировна	7 286	-	-
Черкашина Ульяна Ильинична	7 280	-	-
Донцу Станислав Евгеньевич	7 275	-	-
Яндреев Владислав Иванович	7 275	-	-
Захаров Леонид Андреевич	7 275	-	-
Марсысова Ульяна Николаевна	7 275	-	-
Аксенова Мария Анатольевна	7 275	-	-
Карпова Евдокия Степановна	7 275	-	-
Андреев Алексей Александрович	7 275	-	-
Пудова Виктория Семеновна	7 275	-	-
Абрамова Галина Николаевна	7 273	-	-
Санникова Мария Гаврильевна	7 269	7 269	-
Егоров Максим Николаевич	7 269	-	-
Поталова Евгения Фомична	7 269	-	-
Соловьева Сардана Алексеевна	7 269	-	-
Петухов Николай Афанасьевич	7 263	-	-

Петрова Елена Васильевна	7 246	-	-
Васильева Наталия Владимировна	7 244	-	-
Заболоцкая Людмила Аркадьевна	7 244	-	-
Пономарев Егор Николаевич	7 240	-	-
Куличкина Александра Афанасьевна	7 232	-	-
Руфова Алена Афанасьевна	7 230	-	-
Часовитина Лариса Леонидовна	7 221	7 221	-
Максимов Алексей Гаврилович	7 219	-	-
Владиминова Анастасия Васильевна	7 219	-	-
Павлова Сахаяна Афанасьевна	7 216	7 216	-
Архангельский Виктор Викторович	7 173	-	-
Петрова Светлана Ананьевна	7 173	-	-
Кузьмина Наталья Дмитриевна	7 148	-	-
Охлопкова Марианна Дмитриевна	7 148	-	-
Намылова Галина Михайловна	7 148	-	-
Захарова Александра Петровна	7 101	-	-
Олесова Евгения Викторовна	7 072	-	-
АДК-Логистик ООО	7 055	-	-
Прокольева Ангелина Васильевна	7 030	7 030	-
Рыцарева Юлия Андреевна	7 030	7 030	-
Маркова Виктория Владимировна	7 030	7 030	-
Ботуева Нюргуяна Васильевна	7 030	7 030	-
Тотонев Афанасий Михайлович	7 026	7 026	-
Протодьяконова Александра Варфоломеевна	7 026	-	-
Саввина Елена Викторовна	7 023	7 023	-
Кириллина Людмила Руслановна	7 002	7 002	-
Петрова Надежда Николаевна	7 002	7 002	-
Атласова Валентина Валентиновна	7 002	7 002	-
Слепцова Юлия Афанасьевна	7 002	-	-
Портнягина Саина Максимовна	6 997	6 997	-
Кардашевский Александр Данилович	6 997	6 997	-
Васильева Александра Николаевна	6 997	6 997	-
Дмитриева Надежда Николаевна	6 997	6 997	-
Яковлева Лена Александровна	6 997	6 997	-
Данилова Эльза Павловна	6 997	6 997	-
Нератов Артур Петрович	6 997	6 997	-
Новиков Николай Николаевич	6 997	6 997	-
Наумов Дмитрий Афанасьевич	6 997	-	-
Калягина Светлана Георгиевна	6 997	-	-
Максимова Наталья Михайловна	6 997	-	-
Федоров Алексей Аркадьевич	6 991	-	-
Местникова Варвара Егоровна	6 986	6 986	-
Стрекаловский Албан Иннокентьевич	6 986	6 986	-
Герасимова Василина Александровна	6 986	6 986	-
Гафарова Наталья Николаевна	6 986	6 986	-
Пен Наталия Николаевна	6 986	6 986	-
Максимова Инесса Иннокентьевна	6 986	6 986	-
Говоров Александр Анатольевич	6 986	6 986	-
Андросов Анатолий Алексеевич	6 986	6 986	-
Михайлова Айтилина Дмитриевна	6 986	6 986	-
Петрова Лариса Владимировна	6 986	6 986	-

Максимова Лена Витальевна	6 986	-	-
Колосова Галина Георгиевна	6 976	-	-
Павлова Таисия Руслановна	6 963	6 963	-
Федорова Наталия Анатольевна	6 962	6 962	-
Васильева Евгения Игоревна	6 962	6 962	-
Иванова Саргылана Викторовна	6 962	-	-
Федоров Николай Софронович	6 958	6 958	-
Винокурова Сардана Петровна	6 958	6 958	-
Оденцова Татьяна Рудольфовна	6 958	6 958	-
Томская Надежда Пантелеймоновна	6 958	6 958	-
Коновалов Сергей Александрович	6 958	6 958	-
Евсеева Алла Дмитриевна	6 958	6 958	-
Ябловская Анна Федоровна	6 958	6 958	-
Григорьева Мария Юрьевна	6 958	6 958	-
Спирidonов Ким Афанасьевич	6 958	1 392	-
Томтосова Надежда Афанасьевна	6 958	-	-
Остапчук Ирина Сергеевна	6 950	6 950	-
Егорова Сардана Федоровна	6 950	6 950	-
Троев Семен Семенович	6 950	-	-
Васильева Наталья Петровна	6 949	-	-
Павлова Анна Владимировна	6 936	-	-
Шкулева Ангелина Васильевна	6 930	-	-
Петрова Алёна Юрьевна	6 923	6 923	-
Гурьева Ольга Ивановна	6 923	6 923	-
Цой Лия Георгиевна	6 917	6 917	-
Андреев Александр Александрович	6 917	-	-
Васильева Анна Петровна	6 913	6 913	-
Самсонов Андрей Николаевич	6 911	-	-
Игнатъев Сергей Сергеевич	6 911	-	-
Аммосова Марина Константиновна	6 908	6 908	-
Дьяконова Нина Алексеевна	6 893	6 893	-
Саввина Алена Ярославовна	6 876	-	-
Соколов Василий Алексеевич	6 869	-	-
Ядрихинский Филипп Афанасьевич	6 869	-	-
Герасимова Юлия Алексеевна	6 865	6 865	-
Протополова Констанция Константиновна	6 832	6 832	-
Местникова Айыына Алексеевна	6 780	-	-
Федорова Мария Ивановна	6 753	6 753	-
Лонгинова Фекла Николаевна	6 753	6 753	-
Ноговицына Лина Владиславна	6 723	6 723	-
Борисова Лидия Альбертовна	6 723	6 723	-
Савинкова Марина Анатольевна	6 723	6 723	-
Ощелкова Наталья Ивановна	6 723	6 723	-
Артемьев Артем Николаевич	6 723	6 723	-
Сергеев Игорь Дмитриевич	6 723	-	-
Алексеева Евгения Петровна	6 704	6 704	-
Подрясова Сардаана Федоровна	6 684	6 684	-
Давыдов Марк Дмитриевич	6 684	6 684	-
Копырина Анна Александровна	6 679	6 679	-
Карзакова Марина Ивановна	6 679	6 679	-
Матвеева Анфиса Сергеевна	6 679	6 679	-
Горохова Мария Даниловна	6 679	6 679	-
Ефремова Варвара Алексеевна	6 679	-	-
Пахомова Александра Александровна	6 647	6 647	-
Жирков Николай Петрович	6 647	6 647	-
Вешникова Алёна Николаевна	6 642	6 642	-
Билюкина Полина Афанасьевна	6 621	-	-
Ефремова Татьяна Валерьевна	6 608	-	-
Семенова Александра	6 554	-	-

Стефанская Маргарита Александровна	6 321	-	-
Сивцева Юлия Петровна	6 299	6 299	-
Владимирова Надежда Константиновна	6 299	6 299	-
Михайлова Елизавета Васильевна	6 299	6 299	-
АС+ ООО	6 299	6 299	-
Гоголева Саргылана Дмитриевна	6 299	6 299	-
Жирков Алтимир Александрович	6 299	6 299	-
Сергеева Евгения Геннадиевна	6 297	-	-
Дьячковская Людмила Николаевна	6 290	6 290	-
Христенко Мария Анатольевна	6 290	6 290	-
Гоголева Кюнэй Алексеевна	6 275	6 275	-
Назаров Иван Николаевич	6 275	6 275	-
Ефимова Саргылана Григорьевна	6 275	6 275	-
Харитонов Денис Лазаревич	6 275	6 275	-
Харитонов Вячеслав Михайлович	5 602	-	-
Яковлев Захар Николаевич	3 602	-	-
Петров Валерий Петрович	2 578	2 578	-
Осипова Лена Михайловна	2 578	-	-
Варламова Екатерина Александровна ИП	2 578	-	-
Санников Алгыс Любомирович	2 340	1 170	-
МЕГАПОЛИС-19 ООО	2 301	-	-
Выданные - всего	1 988 495	1 988 495	-
в том числе:			
Сбербанк ПАО	1 988 495	1 988 495	-

Обеспечения обязательств полученные.

В связи с необходимостью авансирования работ по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом в 130 квартале города Якутска» в размере более 15% от общей суммы стоимости договора Генерального подряда №01-24 от 05.03.2024 г., Генеральным подрядчиком предоставлена Банковская гарантия №8625-Г от 02.09.2025 г. АКБ «Алмазэргиэнбанк» в размере 100 000 тыс. руб., которая отражена по счету 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На основании п. 3.5 Договора Генерального подряда №01-24 от 05.03.2024 г., в целях обеспечения исполнения гарантийных обязательств Генеральным подрядчиком, производится резервное удержание в размере 5% от стоимости выполненных работ. На отчетную дату удержана сумма 55 397 тыс. руб.

На основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00VINMF от 13.05.2024 г. денежные средства участников долевого строительства отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и на отчетную дату составили 1 958 967 тыс. руб.

Обеспечения обязательств выданные.

На основании вышеуказанного договора об открытии невозобновляемой кредитной линии заключены:

- договор залога имущественных прав №Д301_180B00VINMF, согласно которому переданы в залог имущество, в том числе принадлежащие Обществу/возникающие в будущем у Общества имущественные права (требования) на основании Договора генерального подряда №01-24 от 05.03.2024г., с учетом всех приложений и дополнений и разрешения на строительство №14-36-151-2023 от 20.10.2023г. на сумму 1 952 394 тыс. руб.;

- договор ипотeki №ДИ02_180B00VINMF, согласно которому передан в залог право аренды на земельный участок по договору субаренды № 153/23-ке от 05.06.2023 г. на сумму 36 100,00 тыс. руб.

6.5. *Непрерывность деятельности и события после отчетной даты*

ООО «Специализированный застройщик «Магистраль» планирует продолжать свою деятельность непрерывно. Чистые активы положительные, на отчетную дату имеют значение 247 126 тыс. руб., с учетом исправлений за 2024 г. равны 259 556 тыс. руб. За 2023 и 2022 гг. имеют отрицательное значение 1 489 тыс. руб. и 55 тыс. руб. соответственно. При этом значение чистых активов меньше величины уставного капитала на 20 274 тыс. руб. в отчетном периоде.

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.

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 2-й этап работ «Проектная документация»;
- получены результаты негосударственной экспертизы проектной документации;
- получено разрешение на строительство;
- заключены договора на технологическое присоединение с ПАО «Якутскэнерго», АО «Водокапал», 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 2 172 662 579 (Два миллиарда сто семьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят две тысячи пятьсот семьдесят девять) рублей 78 копеек (в том числе НДС) 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 – 99,61 %;
 4. устройство монолитных колонн – 99,9 %;
 5. устройство монолитных стен – 97,86 %;
 6. устройство монолитных лестниц – 100 %;
 7. устройство монолитных крылец и пандусов – 65,14 %;
 8. устройство наружных и внутренних стен, перегородок – 90,02 %;
 9. устройство ограждающих конструкций, внутренних стен, перегородок и кровли – 76,69%;
 10. Внутренняя отделка МОИ и технических помещений – 36,12%;
 11. Внутренняя отделка реализуемых площадей – 23,26%;
 12. Наружная отделка (Фасады), заполнение проемов (двери/окна/гаражные ворота/противопожарные шторы) – 52,94%;
 13. Внутренние инженерные системы – 65,88%;
 14. Наружные инженерные сети – 35,24%.
- 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 2024-25 гг. использовано 1 709 003 135 рублей, из них Генеральному подрядчику оплачено 1 596 926 626,32 рублей. Проценты по кредитному договору составили 17 110 357 рублей 52 копейки.
- 29 мая 2024 года заключен агентский договор оказания посреднических услуг по реализации объектов недвижимости с Агентством недвижимости «Твой Дом», в лице индивидуального предпринимателя Прилузовой Валерии Павловны.
- старт продаж объявлен 03 июня 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2025 года заключено 257 договоров долевого участия на сумму 2 008 160 349 рублей 56 копеек, в том числе 200 договоров долевого участия на 1-комнатные квартиры, 34 – 2-комнатные, 4 – 3-комнатные (всего 76,53%), 19 – на машино-места (36,54%).
- На отчетную дату эскроу счет пополнен на сумму 1 958 966 570 рублей 37 копеек.

После отчетной даты Обществом заключены договора невозобновляемой кредитной линии №180B01H3MMF от 23.01.2026 г. на сумму 20 000 000,00 рублей в целях использования на финансирование начальных затрат по реализации нового проекта строительства и №180B01H4WMF от 23.01.2026 г. на сумму 303 716 000,00 рублей в целях использования на финансирование затрат по проекту «Многоквартирный жилой дом в 130 квартале г. Якутска».

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
«31» марта 2026 г.



Потапов С.С.