

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ОГРН 1237800028366, 196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. СТАРТОВАЯ, Д. 8, ЛИТЕР А, ОФИС 304, КАБ. 3), 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 и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности и краткие положения учетной политики ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» за 2024 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

Прочие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» переименовано в 2024 году, в феврале 2024 года произведено переименование Общества, прежнее название: Общество с ограниченной ответственностью «Метеор».

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой 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 составлении 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 (финансовой) отчетности.

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

- а) 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 основанием 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;
- б) 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 аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, в лице управляющей организации аудируемого лица, доводя до его 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.

М.В. Буланцов,
действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»
на основании доверенности № 13 от 8 ноября 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006024841)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРС-АУДИТ»,
ОГРН 1027810265449,
197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб, д. 20 литера А, офис 801 помещ. 2,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017954

«14» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	0710001
Организация	31 12 2024
Идентификационный номер налогоплательщика	98272871
Вид экономической деятельности	ИНН 7810973191
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПО 41.20
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2 12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС 384
Местонахождение (адрес)	по ОКЕИ
196210, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пулковский Меридиан, ул. Стартовая, дом 8, литера А, офис 304, кабинет 3	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	
ООО "АВЕРС-АУДИТ"	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 7826041116
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1027810265449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	175	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	87 877	31 408	-
	в том числе:				
	право долгосрочной аренды	1151	22 348	31 408	-
	собственные основные средства	1152	54 800	-	-
	неотделимые улучшения арендованного имущества	1153	10 729	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.14	Отложенные налоговые активы	1180	154	154	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	88 206	31 562	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	10 603 494	7 712 455	-
	в том числе:				
	затраты на приобретение земельного участка	1211	6 658 678	6 658 678	-
	затраты на строительство инвестиционных объектов	1212	3 618 033	934 207	-
	затраты на содержание заказчика-застройщика	1213	94 799	8 097	-
	расходы на продажу	1214	212 589	-	-
	строительные материалы	1215	19 396	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	4 907 061	485 423	-
	в том числе:				
	авансы выданные на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	457 994	274 667	-
	авансы выданные на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1232	275 315	206 171	-
	расчеты с прочими дебиторами	1233	10 451	4 585	-
	расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1234	4 163 301	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	92	33	-
3.6	Прочие оборотные активы	1260	9	7	-
	Итого по разделу II	1200	15 510 657	8 197 918	-
	БАЛАНС	1600	15 598 863	8 229 480	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 000	2 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	162	162	-
	Итого по разделу III	1300	2 162	2 162	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	11 190 690	8 184 469	-
	в том числе:				
	кредитная линия	1411	9 287 331	7 518 075	-
	проценты по кредитной линии	1412	1 591 642	502 700	-
	полученный займ	1413	250 066	131 966	-
	проценты по полученному займу	1414	61 652	31 728	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	4 174 794	32 589	-
	в том числе:				
	обязательства по аренде	1451	11 493	32 589	-
	обязательства по договорам долевого участия	1452	4 163 301	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 365 484	8 217 058	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	209 409	9 963	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	129 986	7 489	-
	расчеты по налогам и сборам	1522	8 300	1 691	-
	расчеты по оплате труда	1533	13 932	783	-
	расчеты с техническим заказчиком	1534	15 000	-	-
	расчеты с прочими кредиторами	1535	42 191	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	9 625	297	-
3.8	Прочие обязательства	1550	12 183	-	-
	в том числе:				
	обязательства по аренде	1551	12 183	-	-
	Итого по разделу V	1500	231 217	10 260	-
	БАЛАНС	1700	15 598 863	8 229 480	-



**Лукиянов Алексей
Александрович**
(расшифровка подписи)

13 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
ВАСИЛЬЕВСКОГО"**

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		
0710002		
31	12	2024
98272871		
7810973191		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	-	10
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
3.13	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	10
3.14	Налог на прибыль	2410	-	152
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(2)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	154
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	162

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	-	162
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
ВАСИЛЬЕВСКОГО"
 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		
0710004		
31	12	2024
98272871		
7810973191		
41.20		
12300	16	
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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	2 000	-	-	-	162	2 162
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	162	162
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	-	-	-	-	-	-
внесение уставного капитала учредителем	3217	2 000	-	-	-	-	2 000
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	-	-

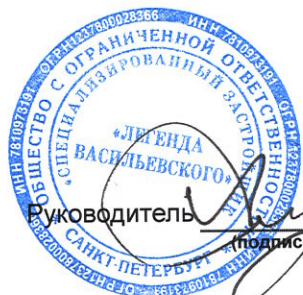
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	2 000	-	-	-	162	2 162
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	2 000	-	-	-	162	2 162

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	2 162	2 162	-



Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
Организация ВАСИЛЬЕВСКОГО"
 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
98272871		
7810973191		
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	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 762 320)	(237 918)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 513 409)	(233 664)
в связи с оплатой труда работников	4122	(242 852)	(2 823)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(2)
комиссия банка за получение сублимита	4125	-	-
прочие платежи	4129	(6 059)	(1 429)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 762 320)	(237 918)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 940
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	-	1 930
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	10
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(12 216)	(7 288 454)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(12 216)	(7 286 524)
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	-	(1 930)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(12 216)	(7 286 514)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 887 356	8 652 041
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 887 356	8 650 041
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 000
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	(112 761)	(1 127 576)
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	-	(1 000 000)
прочие платежи	4329	(112 761)	(127 576)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 774 595	7 524 465
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	59	33
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	33	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	92	33
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

13 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023



**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
И КРАТКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»**

ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (далее по тексту - «Общество») является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В 2024 году Общество осуществляло деятельность заказчика-застройщика по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного и среднего образования на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002114:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5.

Общество осуществляет строительство объекта капитального строительства на основании Разрешения №78-002-0186-2022 от 07.10.2022, Разрешения №78-002-0202-2024 от 23.01.2024, Разрешения № 78-002-0204-2024 от 01.02.2024, Разрешения № 78-002-0203-2024 от 01.02.2024 выданных Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Для реализации проекта по строительству многоквартирного дома Общество привлекает денежные средства в рамках кредитных договоров с банком АО "Банк ДОМ.РФ".

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Место нахождения Общества: 196210, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пулковский Меридиан, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 304, каб. 3.

По состоянию на 31.12.2024 г. Общество осуществляет деятельность в г. Санкт-Петербург и не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Численность работников Общества на 31.12.2023 г. составляет 12 человек.

Численность работников Общества на 31.12.2024 г. составляет 137 человек.

Органами управления в Обществе на 31.12.2024 г. являются:

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Управляющая организация.

Управляющей организацией Общества на 31.12.2024 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023г.

По состоянию на 31.12.2024 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда».

Бенефициарными владельцами Общества являются Селиванов Василий Геннадьевич (гражданство Российская Федерация), Ключев Алексей Васильевич (гражданство Российская Федерация), Лукьянов Алексей Александрович (гражданство Российская Федерация).

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.04.2023 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 10.03.2023.

Лицо, ответственное за организацию внутреннего контроля – Управляющая организация.

1.2. Операционная среда осуществления деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения существенных обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Настоящая бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от их оценок руководством.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную более 12 месяцев и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 N 34н, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 N 106н.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

2.2. Использование оценок

Активы и обязательства оценены в бухгалтерской (финансовой) отчетности по фактическим затратам, за исключением:

- основных средств и материальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение);
- оценочных обязательств.

2.3. Валюта отчетности

В качестве валюты отчетности Общество использует российский рубль. При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранной валюте, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Денежные средства на счетах в банках и кассе, а также монетарные финансовые инструменты (дебиторская и кредиторская задолженность, финансовые вложения, задолженность по кредитам и займам), выраженные в иностранных валютах отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на дату составления отчетности.

На отчетную дату курс основных валют, используемых Обществом, составлял:

Вид валюты	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
ЕВРО	106,1028	99,1919	75,6553

В 2024 году валютные операции не осуществлялись.

2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Общество определило, что обычный операционный цикл по строительным проектам составляет от 3 до 5 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости.

Обычный операционный цикл для прочих активов и обязательств остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

2.5. Порядок учета основных средств

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Стоимостной лимит для отнесения объектов к основным средствам составляет 100 000 руб. Активы стоимостью менее стоимостного лимита за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе запасов. Их стоимость переносится на затраты при принятии к учету. Контроль за их хранением и движением ведется за балансовым счетом МЦ04.

Амортизация рассчитывается исходя из первоначальной стоимости основного средства, уменьшенной на его ликвидационную стоимость. Если ликвидационную стоимость невозможно определить или она незначительна, амортизируется полная стоимость основного средства (п. п. 30, 31 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации по основным средствам производится ежемесячно линейным способом в течение срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем (ответственным лицом) как период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства. Амортизация прекращает начисляться с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания ОС (пп. «б» п.33 ФСБУ 6/2020).

Не начисляется амортизация по следующим основным средствам:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- по земельным участкам и объектам природопользования;
- по объектам природопользования;
- по объектам, отнесенным к музейным предметам и музейным коллекциям и др.

Срок полезного использования по приобретенным основным средствам по которым истек срок полезного использования, определяется Организацией самостоятельно из расчета предполагаемого срока их дальнейшего использования, с учетом требований техники безопасности.

Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.

После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.

В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).

В бухгалтерском учете затраты на капитальный ремонт основных средств капитализируются. В момент завершения ремонта сумма затрат на капитальный ремонт относится на увеличение первоначальной стоимости отремонтированного ОС, если межремонтный период существенно не отличается от оставшегося срока полезного использования ОС (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 24 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости. Объекты основных средств, включенные в группу «инвестиционной недвижимости» оцениваются по переоцененной стоимости. Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на последнюю дату отчетного квартала.

Организация ведет групповой учет основных средств при условии одновременного выполнения условия:

- управленческие решения в отношении любых объектов групповой единицы учета являются взаимно обусловленными;
- все объекты групповой единицы выполняют однородные функции;
- элементы амортизации объектов в составе групповой единицы совпадают либо отличаются не настолько, чтобы невозможно было установить единую норму амортизации;
- статьи затрат, в которые включается амортизация групповой единицы учета, и способы ее распределения по этим статьям не отличаются от статей и способов распределения амортизации, которая начислялась бы по каждому объекту групповой единицы учета;
- все объекты групповой единицы учета относятся к одной группе основных средств;
- все объекты групповой единицы учета входят в одну единицу, генерирующую денежные средства.

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 производилось альтернативным способом, т.е. организация осуществляла единовременную корректировку балансовой стоимости объектов на начало отчетного периода. Для целей такой корректировки балансовой стоимостью объектов основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

2.6. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Квалификация объектов в составе НМА.

Объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;
- может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них;
- стоимость актива превышает 100 000 руб.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то затраты на его приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Для обеспечения надлежащего наличия и движения результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у Общества имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, не характеризующихся признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 14/2022, такие объекты учитываются на забалансовом счете 014.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;

- базы данных
- видеоролики;
- промышленные образцы;
- лицензии и разрешения.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой в срок с 01 по 10 декабря отчетного года.

Амортизация НМА.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

Все группы НМА амортизируются линейным способом.

Переходные положения.

Отражение в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» производится альтернативным способом, т.е. организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному – 2024 году.

Производимые в связи с этим корректировки осуществляются в порядке, закрепленном в п.53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

2.7. Финансовые вложения

К бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений принимаются активы при наличии условий, установленных п. 2 ПБУ 19/02:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Банковские депозиты учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках». С точки зрения бухгалтерской отчетности банковские депозиты сроком погашения не более 3 (трех) месяцев после отчетной даты признаются денежными эквивалентами и отражаются в бухгалтерской отчетности вместе с денежными средствами. Банковские депозиты со сроком погашения более 3 (трех) месяцев после отчетной даты с точки зрения бухгалтерской отчетности квалифицируются в качестве финансовых вложений».

Если источником денежных средств, внесенных в качестве депозита, или выданных в виде процентного займа, являются кредитные (заемные) средства, проценты, подлежащие получению от банка по депозиту (от заемщика по выданному займу), отражаются как уменьшение собственных расходов Организации (если ранее проценты по полученным кредитам (займам) были отнесены на собственные расходы, а не на прочие расходы).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную

стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

По финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость Организация производит проверку на обесценение не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений (п. 38 ПБУ 19/02). Величина созданного резерва учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений» и относится на финансовые результаты организации в составе прочих расходов (п. 38 ПБУ 19/02).

2.8. Запасы

Для целей бухгалтерского учёта **Запасами** считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами являются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция, предназначенная для продажи;
- товары для перепродажи;
- готовая продукция, товары, переданные покупателям до момента признания выручки от их продажи;
- незавершенное производство, включая затраты на выполнение работ, оказание услуг до момента признания выручки;
- полуфабрикаты собственного производства, если ведется их обособленный учет;
- объекты недвижимого имущества для продажи (перепродажи);
- объекты интеллектуальной собственности для продажи (перепродажи).

Запасы, предназначенные для управленческих нужд не признаются в бухгалтерском учете. Затраты на их приобретение (изготовление) учитывают в расходах периода, в котором они понесены: как управленческие расходы на счете 20.01 "Основное производство". К таким запасам относятся:

- канцелярские товары, визитки;
- продукты питания;
- калькуляторы;
- USB накопители, web-камера, гарнитуры;
- посуда;
- украшения для офиса продаж;
- штампы и комплектующие для них;
- бытовая химия, расходные материалы для функционирования офиса (салфетки, туалетная бумага, антисептики);
- картриджи, кабели, карты памяти и иные комплектующие для орг.техники;

- прочие запасы, используемые для управленческих нужд.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- затраты на заготовку и доставку запасов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Если ТЗР связаны с приобретением нескольких наименований запасов, их распределение производится пропорционально стоимости запасов (по цене поставщика) в общей поставке, доставляемой транспортом.

В случаях невозможности отнесения затрат по транспортировке к тем или иным запасам, либо в случае несвоевременного получения документов на транспортировку и т.п. данные расходы (после оприходования запасов) учитываются на отдельном субсчете к счету 10 «ТЗР» и подлежат списанию пропорционально учетной стоимости списанных запасов. При определении доли ТЗР к учетной стоимости запасов учитываются те группы запасов, в отношении которых возможно возникновение таких ТЗР.

Учет запасов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении. Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер (наименование), по счету 10.03 - виды топлива и смазочных материалов.

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является каждое помещение, часть помещения (доля в праве собственности на недвижимость), которые могут являться предметом сделки. Единица бухгалтерского учета готовой продукции определяется на основании свидетельств о государственной регистрации прав. Помещения отражаются по фактической стоимости на бухгалтерском счете 41 «Товары».

Оценка списания запасов производится по методу ФИФО.

Горюче-смазочные материалы списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, рапортов о работе строительной машины (механизма), составленных по формам, утвержденным руководителем.

Объекты недвижимости, завершённые строительством, переводятся со счета 08.03 на счет 43 на дату государственной регистрации права собственности на объекты. Аналитический учет на счете 43 «Готовая продукция» ведется по фактической себестоимости строительства.

Фактическая себестоимость определяется следующим способом:

- расходы на строительство объекта недвижимости, которые являются общими и которые невозможно отнести к определенному помещению, распределяются между помещениями путем деления всех расходов на строительство на квадратные метры всех помещений, подлежащих использованию, продаже и т.п. (без учета площади помещений общего пользования - коридоры, технические помещения и т.п.);
- расходы на индивидуальную отделку, перепланировку и т.п., которые возможно отнести к конкретному помещению и определить на основании первичных документов, включаются в себестоимость конкретных помещений прямым путем.

При продаже (отпуске) готовой продукции их стоимость (в разрезе той либо иной группы) списывается по себестоимости каждой единицы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019.

Объекты недвижимого имущества, созданные (находящиеся в процессе создания) в ходе обычной и единственной деятельности Общества в рамках обычного операционного цикла

Общества, которым признается срок возведения объекта жилищного строительства, признаются запасами в соответствии с пп. ж п. 3 ФСБУ 5/2019.

Фактическая себестоимость запасов, включая создаваемые объекты жилищного строительства, согласно п. 11 ФСБУ 5/2019 формируется за счет следующих расходов:

- уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п. 11 ФСБУ 5/2019);
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

2.9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность включает авансы выданные и полученный соответственно, которые представлены в суммах, включающих НДС.

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные финансовые вложения.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок и с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам относится на увеличение прочих расходов.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2024г. не создавался.

На дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на общую сумму договора формируется дебиторская задолженность дольщика (инвестора) и кредиторская задолженность застройщика перед инвестором (дольщиком) по строительству и передаче помещений. Данная задолженность отражается в составе долгосрочной до момента, когда период до передачи помещений не составит срок менее 12 месяцев.

2.10. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

По строке «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в кассах, депозитные вклады и иные денежные эквиваленты со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки классифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки, относящиеся к деятельности, облагаемой НДС, представленные в Отчете о движении денежных средств, не включают НДС.

2.11. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в уставе Общества. Уставный капитал Общества полностью оплачен участниками Общества.

2.12. Кредиты и займы полученные

Полученные кредитные и заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности на счете 67 и не переводятся в краткосрочную задолженность до момента погашения.

При составлении бухгалтерского баланса независимо от того, на каком балансовом счете отражена задолженность, задолженность по кредитам и займам отражается в составе долгосрочной или краткосрочной в зависимости от срока погашения задолженности после отчетной даты.

Если задолженность по кредиту (займу) подлежит погашению частями (траншами) в разные сроки, задолженность по одному договору для целей отражения в бухгалтерском балансе разделяется на краткосрочную и долгосрочную части в соответствии с графиком погашения.

Дополнительные затраты по получению и использованию заемных (кредитных) средств учитываются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли, без распределения по периодам.

Проценты по кредитам и займам начисляются ежемесячно на основании расчета процентов по каждому договору. В аналитическом учете суммы кредитов и займов и суммы начисленных процентов отражаются отдельно (на отдельных субсчетах в соответствии с рабочим планом счетов).

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления актива (далее - целевые займы), в стоимость объекта строительства включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода.

По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость объекта строительства, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат на данный актив, осуществленных за счет заемных средств.

Ставка капитализации определяется как средневзвешенная ставка процента по займам (кредитам), не погашенным в течение периода, за исключением целевых займов.

Под периодом здесь понимается временной промежуток, начинающийся с наиболее поздней из двух дат: начало капитализации процентов и начало отчетного года - и заканчивающийся на отчетную дату.

По займам (кредитам), не использованным для приобретения, сооружения актива, сумма начисленных к уплате процентов учитывается в составе прочих расходов. Общество организует раздельный учет суммы начисленных процентов в части заемных (кредитных) средств, направленных на прочие цели.

2.13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате вознаграждений по итогам работы за год определена по каждому работнику, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

2.14. Формирование себестоимости объекта строительства

Расходы на строительство представлены в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных активов, по строке «Запасы».

Общество осуществляет строительство исключительно подрядным способом.

Расходы на создание объекта строительства аккумулируются на отдельном бухгалтерском счете до полной готовности объекта. В бухгалтерском учете затраты по строительству объектов группируются по технологической структуре.

В себестоимость объекта строительства включаются расходы, непосредственно связанные с возведением объекта, - расходы на приобретение прав на земельный участок, строительно – монтажные работы, проектно – изыскательские работ, иные расходы, непосредственно связанные с процессом строительства.

После окончания формирования себестоимости объекта строительства его стоимость переносится на бухгалтерский счет, предназначенный для учета готового объекта. В той части, в которой объект был профинансирован средствами участников договоров долевого строительства или участников инвестиционных договоров, стоимость объекта переносится в исполнение обязательства по целевому финансированию. Та часть объекта, которая до момента готовности не была профинансирована за счет средств договоров, имеющих инвестиционную природу, переносится в категорию «Товары к продаже» и реализуется по договорам купли-продажи.

2.15. Признание доходов

Основными (обычными) видами деятельности организации (доходы от которых подлежат отражению на счете 90.01) являются:

- Деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов по кредиту счета 90.01 ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам.

Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы».

При заключении Организацией договоров купли-продажи недвижимого имущества (помещения, квартиры, дома, доли), числящегося в остатках счета 43 «Готовая продукция», при наличии права собственности на реализуемое имущество, выручка от продажи признается на дату государственной регистрации права собственности на покупателя (в силу п.п. «г» п.12 ПБУ 9/99). Учетная стоимость объектов недвижимости, переданных покупателям до регистрации права собственности, учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

Выручка от деятельности, где Организация выступает в роли застройщика, в случае наличия в договоре условия о вознаграждении, является для Организации доходом от обычных видов деятельности и признается в целом по объекту (очереди) недвижимости на дату подписания Акта о полном выполнении обязательств и завершения строительства по договору с техническим заказчиком.

Сумма экономии застройщика по инвестиционным договорам и договорам долевого участия включается в состав доходов от обычных видов деятельности в целом по объекту (очереди) недвижимости на дату подписания Акта о полном выполнении обязательств и завершения строительства по договору с техническим заказчиком.

Доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду) учитываются в составе прочих доходов.

Действующими договорами, заключенными Обществом с лицами, являющимися сторонами договоров долевого участия или инвестиционных договоров, сумма вознаграждения Общества определена как величина, остающаяся в распоряжении Общества после выполнения Обществом всех своих обязательств по договорам долевого участия и инвестиционным обязательствам.

Моментом выполнения всех обязательств, по мнению Общества, является момент передачи объектам строительства участникам договоров долевого строительства и инвестиционных договоров и полного производства соответствующих работ и затрат по формированию себестоимости объекта строительства.

По мнению Общества, только после этого момента Общество располагает возможностью с разумной долей уверенности определить сумму вознаграждения по договору, идентифицировать сумму расходов, приходящихся на эту выручку, получить уверенность в увеличении экономических выгод.

Такой подход, по мнению Общества, обеспечивает соблюдение требования осмотрительности, которое предъявляется к учетной политике стандартом ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.

В составе прочих доходов Общества учитываются доходы, не являющиеся целью создания Общества.

2.16. Признание расходов

Закрепленный в настоящем разделе порядок учета расходов разработан с учетом того, что единственным видом деятельности Организации является деятельность застройщика - сооружение объекта недвижимости (многоквартирного жилого дома) для целей получения прибыли в результате передачи объекта дольщикам.

Расходами Организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Расходы в зависимости от характера, условия получения и направлений деятельности Организации подразделяются на:

- расходы от обычных видов деятельности;
- прочие расходы.

Расходами Организации по обычным видам деятельности на счете 20 «Основное производство» являются расходы Застройщика, которые не учтены в проектно-сметной документации строительства инвестиционного объекта.

Прочие расходы учитываются на счете 91.02.

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете на счете 76 и подлежат списанию в дебет счетов учета расходов равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Определение срока списания производится в зависимости от вида и назначения расхода и на основании документов, подтверждающих данные расходы (лицензий, договоров, страховых полисов и пр.). В случае если из документов, подтверждающих указанные расходы, невозможно сделать вывод о сроке, к которому они относятся, данный срок устанавливается как период – 12 месяцев.

Списание расходов осуществляется в дебет счетов учета расходов по принадлежности.

Расходы прошлых лет, выявленных в отчетном году, принимаются к бухгалтерскому учету в фактических суммах и признаются в бухгалтерском учете в момент выявления (образования) в соответствии с ПБУ 22/2010 в зависимости от существенности ошибки. Показатель признается существенным, когда отношение суммы этого показателя к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 (Десяти) процентов.

2.17. Учет арендных обязательств

Организация применяет ФСБУ 25/2018. Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Организация не признает предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в любом из следующих случаев (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает **300 000 руб.**, и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.
- Для этого должны быть выполнены условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

При классификации договоров аренды, заключенных на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией сроков их действия при отсутствии возражений одной из сторон Общество руководствуется разъяснениями В34-В41 к международному стандарту IFRS 16 «Аренда» (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 11.06.2016 №111н).

Договоры аренды, заключенные на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией, учитываются как договоры операционной аренды при соблюдении следующих условий:

- арендуемые объекты не будут сдаваться в субаренду;
- право собственности на предметы аренды не переходит к арендаторам;
- арендуемые объекты не требуют каких-либо существенных вложения для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором;
- смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат.

При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды – **ежемесячно**.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018. Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются **ежемесячно**.

2.18. Расчеты по налогу на прибыль

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой –прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, учитывается в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ № 114-н 19.11.2002г.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных бухгалтерских документов, в виде бухгалтерских справок и расчетных таблиц в соответствии с ПБУ 18/02.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), отложенного налогового актива, отложенного налогового обязательства.

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются свернуто.

2.19. Изменения в учетной политике Общества

С 27.03.2023 Обществом утверждено Положение по учетной политикой в связи с применением в действующим законодательством ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020.

Обществом не планируются изменение учетной политики на 2025 год.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ**3.1. Основные средства**

Перечень арендованных объектов основных средств Общества по состоянию на 31.12.2024 приведен в таблице.

Наименование объекта аренды	Срок договора аренды	Тип аренды
Транспортное средство	12 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	12 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офис продаж	до 30.09.2026	Долгосрочная
Офис продаж (смотровая площадка)	до 30.09.2026	Долгосрочная
Офис продаж (временный)	до 31.03.2025	Операционная

Обществом заключены договоры аренды на срок 11-12 месяцев с последующей пролонгацией и в соответствии с Положением по учетной политике учитываются как договоры операционной аренды, так как соблюдены следующие условия:

- арендуемые объекты не будут сдаваться в субаренду;
- право собственности на предметы аренды не переходит к арендаторам;
- арендуемые объекты не требуют каких-либо существенных вложения для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором, смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат.

Учет арендованных объектов основных средств осуществляется на забалансовом счете.

Обществом заключен ряд договоров долгосрочной аренды офисных помещений. В составе объектов основных средств по строке 1151 Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 Обществом признано право пользования активами в размере 22 348 тыс. руб.

Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Первоначальная стоимость ППА на 31.12.2024	Амортизация ППА на 31.12.2024	Ставка дисконтирования на дату признания ППА	Сумма начисленного процентного расхода за 2023
ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-697 от 16.10.23	30 038	11 459	13,05	2 880
ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-695 от 16.10.23	6 131	2 362	13,05	585
Итого		36 169	13 821		3 465

Информация о компонентах статьи «Основные средства» по строке 1152 Бухгалтерского баланса приведена ниже в таблице.

приведена ниже в таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
				поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства – всего	2024 г.			55 435			(635)	55 435	(635)
	2023 г.								
в том числе: Здания	2024 г.			36 472				36 472	
	2023 г.								
Производственное оборудование	2024 г.			6 922			(344)	6 922	(344)
	2023 г.								
Офисное оборудование	2024 г.			11 007			(282)	11 007	(282)
	2023 г.								
Прочие ОС	2024 г.			1 034			(9)	1 034	(9)
	2023 г.								

Объектов основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе объектов, являющихся предметами залога, по состоянию на 31.12.2024 на балансе не числятся.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете. Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений ожидаемого физического или морального износа. Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю, кроме Основных средств - Модульное инвентарное здание (штаб строительства), Трансформаторная подстанция РП 1439, Трансформаторная подстанция РП 1458, Сеть тепловая магистральная.

В составе объектов основных средств признаны неотделимые улучшения арендованного имущества (капитальный ремонт, оборудование офиса продаж), произведенные подрядным способом. По состоянию на 31.12.2024 остаточная стоимость указанного объекта составила 10 729 тыс. руб., отражена по строке 1153 Бухгалтерского баланса.

Переоценка объектов основных средств по состоянию на 31.12.2024 Обществом не производилась. На 31.12.2024 отсутствуют признаки обесценения по объектам основных средств.

3.2. Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества на 31.12.2024 года по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом, исходя из срока их полезного использования.

Информация о компонентах статьи «Нематериальные активы» по строке 1110 Бухгалтерского баланса приведена ниже в таблице.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
				поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Нематериальные активы – всего	2024 г.			175				175	
	2023 г.								
в том числе: Видеоролик	2024 г.			175				175	
	2023 г.								

Переоценка нематериальных активов по состоянию на 31.12.2024 Обществом не производилась. На 31.12.2024 отсутствуют признаки обесценения по материальным активам.

3.3. Запасы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Запасы» строки 1210 Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Расходы на строительство инвестиционных объектов	3 618 033	934 207
Расходы на приобретение ЗУ	6 658 678	6 658 678
Затраты заказчика-застройщика	94 799	8 097
Расходы на продажу	212 589	-
Строительные материалы	19 396	-
Всего	10 603 494	7 712 455

По состоянию на 31.12.2024 в составе объектов основных средств числится земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002114:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия д. 39, к 5 – 102 092 м2, стоимостью 6 658 678 тыс. руб., приобретенный в 2023 года под строительство жилого дома.

В бухгалтерском балансе указанный земельный участок обособленно отражен по строке 1211 в составе расходов по строительству жилого дома по статье «Запасы».

Указанный земельный участок передан в качестве залога по залоговой стоимости 663 252 тыс. руб. в целях обеспечения обязательств Общества по Кредитному договору № №90-141/КЛ-23 от 13.06.2023 г. заключенного с ДОМ.РФ.

Согласно результатам инвентаризации запасов, снижение стоимости материальных ценностей не выявлено. Резерв под обесценение материальных ценностей на 31.12.2024 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

3.4. Дебиторская задолженность

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Дебиторская задолженность» строки 1230 Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Авансы выданные, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	457 994	274 667
Авансы выданные, на срок более 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	275 315	206 171
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	214 911	145 767
АО "Теплосеть Санкт-Петербурга"	60 403	60 404
Прочие дебиторы	10 451	4 585
Расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	4 163 301	-
Всего	4 907 061	485 423

Согласно результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2024 Обществом резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием предпосылок.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Денежные средства и их эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Денежные средства на расчетном счете	92	33
Всего	92	33

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

3.6. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2024 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 9 тыс. руб., отраженные в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2024	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)
Лицензия на право использования "Контур.Диалог"	9	14.07.2025	9
ИТОГО	9		9

3.7. Заемные средства

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Заемные средства», представленной в разделе «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Банковские кредиты	9 287 331	7 518 075
Проценты по банковским кредитам	1 591 642	502 700
Сумма полученных займов	250 066	131 966
Сумма начисленных процентов к уплате	61 652	31 728
Всего	11 190 691	8 184 469

По состоянию на 31.12.2024 Общество имеет следующую задолженность по заключенным договорам займа, кредитному договору.

Кредитор	Реквизиты договора	Срок возврата	Сумма основного долга	Сумма начисленных процентов
Банк ДОМ.РФ	90-141/КЛ-23 от 13.06.2023 (12,2% годовых)	28.12.2028	9 287 331	1 591 642
ООО Легенда	Д35-05/23 от 30.05.23 (20% годовых)	31.12.2028	250 066	61 652
Итого			9 537 397	1 653 294

Процентные расходы, связанные со строительством объекта, стоимость которого представлена в строке «Запасы», в полном объеме капитализированы в строку «Запасы» Бухгалтерского баланса.

3.8. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства

По строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 признана сумма обязательств долгосрочного характера со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Обязательство по договорам долгосрочной аренды	11 493	32 589
Обязательства по договорам долевого участия	4 163 301	0
Всего	4 147 794	32 589

При заключении договоров долгосрочной аренды, перечисленных в разделе 3.1, сформирована сумма долгосрочных обязательств, сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты, которая отражена по строке 1451 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 и составила 11 493 тыс. руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 признана сумма обязательств долгосрочного характера со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Обязательство по договорам долгосрочной аренды	12 183	0
Всего	12 183	0

При заключении договоров долгосрочной аренды, перечисленных в разделе 3.1, сформирована сумма долгосрочных обязательств, сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты, которая по состоянию на 31.12.2024 составила 12 183 тыс. руб.

3.9. Кредиторская задолженность

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Кредиторская задолженность», представленной в разделе «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками		
за выполненные объемы	98 393	3 289
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	8 300	1 691
Расчеты с техническим заказчиком	15 000	2 400
Расчёты с персоналом по оплате труда	13 932	783
Расчеты с генеральным подрядчиком	34 366	1 800
Расчеты с прочими кредиторами	39 417	-
Всего	209 408	9 963

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

3.10. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей её участников. По состоянию на 31.12.2024 г. величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. чистые активы Общества положительные и больше величины уставного капитала.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2023 г. составляет 162 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2024 г. составляет 162 тыс. руб.

В течение 2024 г. года решения о распределении прибыли не принимались.

В соответствии с законодательством РФ и уставом Общества любой ее участник имеет право выйти из Общества, потребовав приобретения Обществом принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Общества, рассчитанных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

На момент утверждения бухгалтерской отчетности к выпуску руководство Общества не располагает информацией о принятии участниками Общества решения о выходе или ликвидации Общества.

В связи с этим у Общества не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Общества классифицирует уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

По договору №634/141-23 от 15.06.2023 о залоге 100% доли в уставном капитале Общества, ООО «ЛЕГЕНДА» выступает залогодателем по кредитному договору №90-141/КЛ-23 от 13.06.2023 заключенному с АО «Банк ДОМ.РФ».

3.11. Условные активы и оценочные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Сумма созданного резерва на предстоящие отпуска сотрудников по состоянию на 31.12.2024 составила 9 625 тыс. руб. Отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2024	31.12.2023
Сальдо на начало периода	297	0
Начисленный резерв	16 832	297
Восстановленный резерв	7 504	0
Сальдо на конец периода	9 625	297

3.12. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла: работы по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного и среднего образования на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002114:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5. В течение 2023 года и 2024 года у Общества отсутствовали доходы и расходы по обычным видам деятельности.

3.13. Прочие доходы и расходы

В 2023 году Обществом получены прочие доходы на общую сумму 10 тыс. руб. по предоставленному займу ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ» Договор № Д44-05/23 от 15.05.23г.

В 2023 году у Общества отсутствовали прочие расходы.

В 2024 году у Общества отсутствовали прочие доходы и расходы.

3.14. Налог на прибыль

В Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2024 в связи с изменением ставки налога на прибыль до 25% с 01.01.2025 г.:

- по строкам 1180 Бухгалтерского баланса отражены суммы отложенных налоговых активов и обязательств с учетом пересчета;

- по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах разницы в 30 тыс.руб., возникшей от пересчета отложенных налоговых активов и обязательств.

3.15. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Для целей представления информации о видах и объемах операций, связанные лица структурированы по категориям, по каждой из которых предусмотрено обособленное раскрытие информации.

Ниже представлена информации о классификации связанных лиц по категориям в зависимости от характера отношений.

Вид категории связанных сторон	Характер отношений с лицом, включаемым в категорию
Категория 1	Физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
Категория 2	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество
Категория 3	Юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом
Категория 4	Юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
Селиванов Василий Геннадьевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российская Федерация), председатель совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российская Федерация), член совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал УК ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российская Федерация), член совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал УК ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 1
ООО «ЛЕГЕНДА»	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 100% уставного капитала Общества	Категория 2
ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО «ЛЕГЕНДА» и организация находятся под контролем одного лица	Категория 3
ООО «ФОРТУНА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО «ЛЕГЕНДА» и организация находятся под контролем одного лица	Категория 3
ООО «ФОРМУЛА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 3
ООО «СТАТУС»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО «ЛЕГЕНДА» и организация находятся под контролем одного лица	Категория 3

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
ООО «ЛЕГЕНДА ЗАЛИВА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5»	Юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6»	Юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»	Юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЗ «АРТ РУМ»	Юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и (или) одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
ООО «ЛИДЕР ТРЕЙД»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 1% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА ИНСТИТУТСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
ООО «ЛЮМЕН»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «КАССИОПЕЯ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «АНТАРЕС»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «АЛЬТАИР»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «АНДРОМЕДА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
«ЛЕГЕНДА ДОМ», ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ПЕГАС»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ОРИОН»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 99% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ТАКТИКА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
ООО УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «КОМЕТА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «КАПЕЛЛА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА. ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР. СПБ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «СПЕЦАВТОПАРК»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
АО «СЗ «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» является управляющей организацией	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
АО «ВАРИАТОР»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО «ЛЕГЕНДА» является управляющей организацией	Категория 4

Ниже представлена информация по незавершенным на конец периода операциям со связанными сторонами.

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2024		Незавершенные операции на 31.12.2023	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 2	Услуги управления полученные		300		300
Категория 2	Поручительства		30 000		
Категория 4	Займы полученные				163 694
Категория 2	Займы полученные		311 718		
Категория 2	Аренда		16 200		
Категория 2	Агентские договоры		96		
Категория 4	Агентские договоры		181		
Категория 4	Аренда		750		2 218
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика		15 000		2 400
Категория 4	Поручительства		6 000		
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	20 680			1 800
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг		47 588		
Итого		20 680	427 833		170 412

Сомнительная и безнадежная дебиторская задолженность связанных сторон отсутствует, в связи с чем резервы по сомнительным долгам, в том числе по состоянию на отчетную дату, не создавались, операции по списанию дебиторской задолженности отсутствовали.

Ниже представлена информация о видах и объемах операций со связанными сторонами.

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2024		Операции за 2023	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 2	Услуги управления	3 600	3 600	2 707	2 407
Категория 2	Аренда	22 798	7 198	3 425	2 825
Категория 4	Займы полученные			1 163 694	1 000 000
Категория 4	Аренда	9 000	9 868	1 858	240
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика	19 200	6 600	2 400	-
Категория 4	Займы выданные			1 940	1 940
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	762 000	783 432/1 049	1 800	-
Категория 2	Поручительства	30 000			
Категория 2	Займы полученные	148 023			
Категория 4	Аренда				
Категория 4	Поручительства	6 000			
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	10 119	3 476		
Категория 2	Агентские договоры	325	228		
Категория 4	Агентские договоры	51 064	895		
Итого		1 062 219	816 346	1 177 824	1 007 412

3.16. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Ниже представлена информация о связанных и полученных обеспечениях в пользу кредитора Банк ДОМ.РФ в целях обеспечения обязательств Общества по Кредитному договору №90-141/КЛ-23 от 13.06.2023 г.

Наименование поручителя/залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО «ЛЕГЕНДА»	Поручительство	587/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»	Поручительство	588/141-23	14.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО «ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН»	Поручительство	589/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	590/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	591/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	592/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО «ЛЕГЕНДА»	залог доли в УК	634/141-23	15.06.2023	до полного исполнения	2 000 000	2 000 000

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
				обязательств		
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	залог прав по договору купли-продажи	653/141-23	15.06.2023	до полного исполнения обязательств	1 000	1 000
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	залог прав по залоговому счету	652/141-23	14.06.2023	до полного исполнения обязательств		
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	Ипотека	770/141-23	05.07.2023	до полного исполнения обязательств	663 252 500	
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	Поручительство	1031/118-24	02.07.2024	до полного исполнения обязательств	16 051 237 797	16 051 237 797
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	Поручительство	2482/501-24	09.10.2024	30.09.2032	5 028 666 000	5 028 666 000

3.17. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (п. 3 ПБУ 7/98).

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

3.18. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2024 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

3.19. Вознаграждение управленческому персоналу Общества

Управляющей организацией Общества на 31.12.2024 г. является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023 г. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.04.2023 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023 г.

Вознаграждение управляющей компании за 2023 год составило 2 707 тыс. руб.

Вознаграждение управляющей компании за 2024 год составило 3 600 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год

3.20. Риски хозяйственной деятельности**3.21.**

По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	Низкая
Кредитные риски	Низкая
Риск ликвидности	Низкая
Правовые риски	Низкая
Страновые и региональные риски	Низкая
Репутационный риск	Низкая

Страновые и региональные риски.

Общество, являясь юридическим лицом, созданным и осуществляющим свою деятельность на территории Российской Федерации, подвержено страновым рискам, характерным в целом для Российской Федерации.

Несмотря на достигнутые существенные позитивные изменения, в России до настоящего времени имеют место риски, связанные с политической, экономической нестабильностью, снижением инвестиционной привлекательности, что может оказать отрицательное влияние на заинтересованность зарубежных инвесторов в компаниях, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России подвержена влиянию рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира, что подтверждается последствиями для российской экономики мирового финансового и экономического кризиса. При этом общая структура доходов бюджета свидетельствует о значительной зависимости национальной экономики от изменения мировых цен на сырье и экспортируемые полезные ископаемые, снижение которых может замедлить и поколебать экономическое развитие РФ. Изменение роли России в мировом сообществе и ухудшение отношений с зарубежными партнерами может отразиться на состоянии и развитии большинства отраслей промышленности.

Финансовые риски.

Использование финансовых инструментов подвергает Общество следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск (включая валютный риск, риск влияния изменения процентных ставок)

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей.

Ниже представлена подверженность Общества кредитному риску:

	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения		
Дебиторская задолженность	4 907 061	485 423
Денежные средства и денежные эквиваленты	92	33
ИТОГО	4 907 153	485 456

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей.

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	8 184 469			8 184 469
Кредиторская задолженность	9 963	9 963		
ИТОГО	8 194 432	9 963		8 184 469

По состоянию на 31 декабря 2024 г.

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	11 190 690			11 190 690
Кредиторская задолженность	209 409	209 409		
ИТОГО	11 400 099	209 409		11 190 690

Рыночный риск – это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки на финансовые результаты Общества или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

1) Валютный риск – риск возникает при колебании обменных курсов.

На 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют активы и обязательства валюте, в связи с чем валютные риски оценены как низкие.

2) Процентный риск - на отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Общества, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность по кредитам и займам полученным	11 190 690	8 184 469

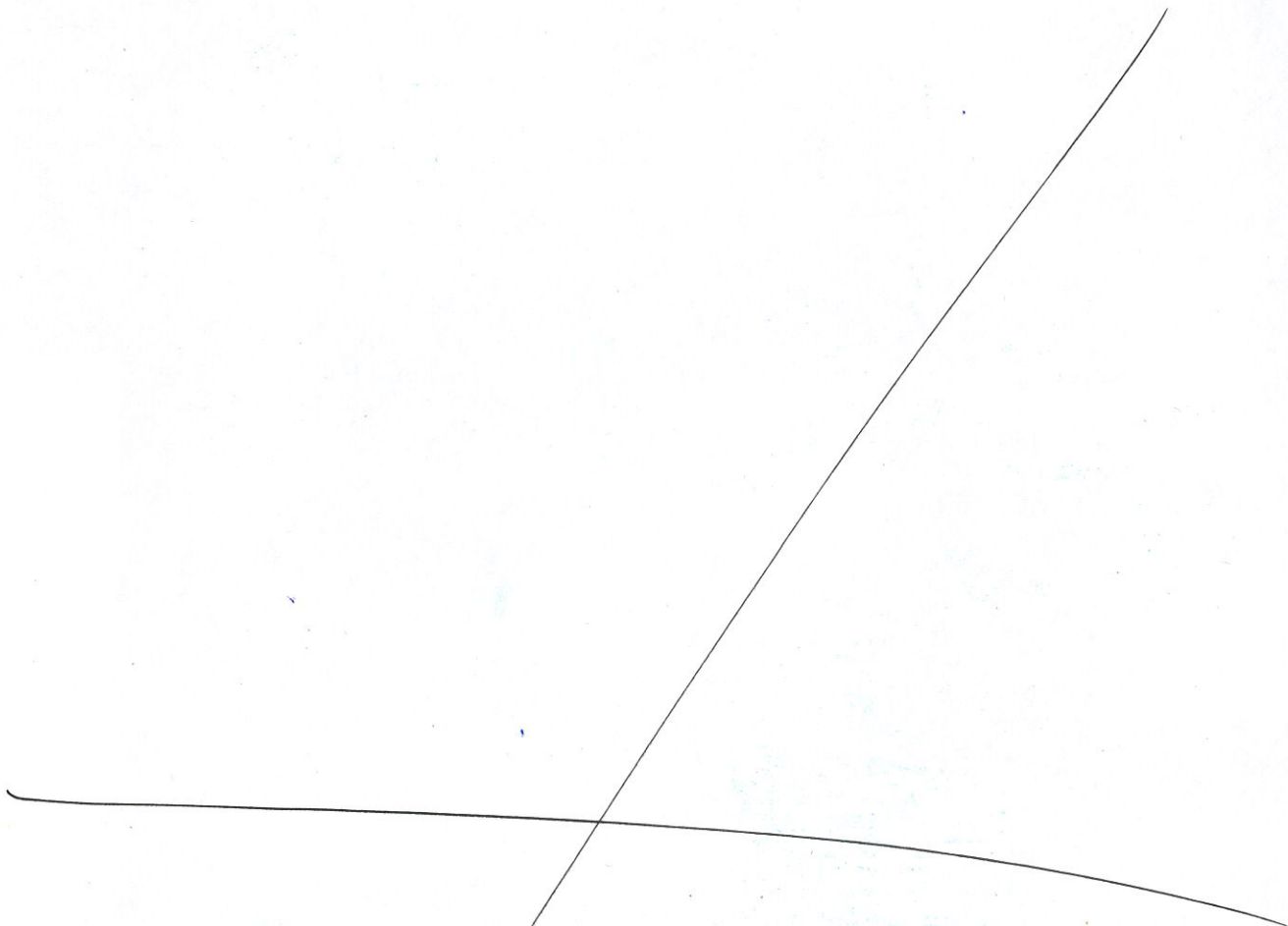
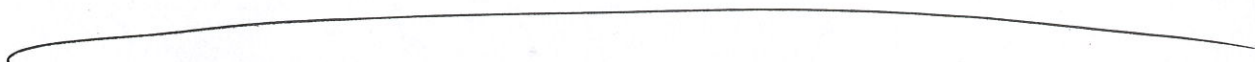
Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента Общество не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Руководитель



Лукьянов Алексей Александрович
(Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023)

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год



В настоящем документе пронумеровано,
Прошито и скреплено печатью 44

/ срок сделка лист 44
Подпись Михаил В. К.

