

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО» (ОГРН 1197847226543, 196210, город Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, Литера А, Офис 305, 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 годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО» 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.

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 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, Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.20, лит. А, оф. 801, помещ. 2,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017954

«26» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"		Форма по ОКУД 0710001	Коды		
Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО 42215973	ИНН	7810780584		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2 41.20	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384			
Местонахождение (адрес) 196210, Санкт-Петербург г, Стартовая ул, дом 8, литера А, офис 305, каб. 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	3 348	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	32 860	3 394	-
	в том числе:				
	собственные основные средства	1151	32 860	3 394	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	1 500 000	-	-
	в том числе:				
	предоставленные процентные займы	1171	1 500 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 536 208	3 394	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	5 479 136	3 605 188	2 219 211
	в том числе:				
	расходы по строительству жилых домов	1211	3 030 052	1 522 186	417 822
	расходы на приобретение земельного участка КН:78:36:0005010:3398	1212	1 766 001	1 766 001	1 766 001
	затраты заказчика-застройщика	1213	295 068	312 969	27 762
	материально-производственные запасы	1214	10 452	4 032	7 626
	расходы на продажу	1215	376 657	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	8 047 836	5 067 950	314 862
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	406 606	277 288	273 242
	расчеты по авансам выданным, на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1232	27 967	27 967	41 240
	расчеты с прочими дебиторами	1233	19 896	1 400	380
	расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1234	7 567 810	4 761 295	-
	расчеты по начисленным процентам	1235	24 537	-	-
	расчеты с покупателями	1236	767	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 022	152	84
3.7	Прочие оборотные активы	1260	1 912	4	-
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	1261	1 912	4	-
	Итого по разделу II	1200	13 529 906	8 673 294	2 534 157
	БАЛАНС	1600	15 066 114	8 676 688	2 534 157

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	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	112	70	51
	Итого по разделу III	1300	2 112	2 070	2 051
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	7 258 654	3 781 678	2 474 009
	в том числе:				
	банковские кредиты	1411	6 686 435	3 351 839	1 784 225
	проценты по банковским кредитам	1412	380 454	281 110	98 476
	полученные займы	1413	102 206	77 447	561 264
	проценты по полученным займам	1414	89 559	71 282	30 044
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	7 567 810	4 761 295	-
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия	1451	7 567 810	4 761 295	-
	Итого по разделу IV	1400	14 826 464	8 542 973	2 474 009
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	226 672	128 699	56 345
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	50 657	60 688	25 470
	расчеты с техническим заказчиком	1522	15 440	14 840	15 969
	расчеты с персоналом по оплате труда	1523	12 146	3 219	2 878
	расчеты по налогам и взносам	1524	7 166	2 383	7 065
	прочие кредиторы	1525	141 226	47 569	4 962
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	10 866	2 946	1 752
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	237 538	131 645	58 097
	БАЛАНС	1700	15 066 114	8 676 688	2 534 157

Руководитель

(подпись)

Островерхова Анна
Александровна
(расшифровка подписи)



18 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №БУ/25 от 12.02.2025

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
САМПСОНИЕВСКОГО"**

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		
Д	31	12	2024
)			
	42215973		
О			
	7810780584		
Н			
	41.20		
о			
2			
	12300	16	
С			
И	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	24 537	-
3.13	Проценты к уплате	2330	(24 166)	-
3.13	Прочие доходы	2340	641	25
	в том числе:			
	Доходы связанные с реализацией прочего имущества	2341	639	-
3.13	Прочие расходы	2350	(960)	(1)
	в том числе:			
	Расходы связанные с реализацией прочего имущества	2351	626	-
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52	24
3.14	Налог на прибыль	2410	(10)	(5)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(10)	(5)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	42	19

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	42	19
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Островерхова Анна
Александровна

(расшифровка подписи)

18 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №БУ/25 от 12.02.2025



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
САМПСОНЬЕВСКОГО"**

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
	42215973		
	7810780584		
	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	2 000	-	-	-	51	2 051
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	19	19
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	19	19
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
							X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	2 000	-	-	-	70	2 070
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	42	42
в том числе:						42	42
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	-	-	-	112	2 112

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	2 112	2 070	2 051

Руководитель  **Островерхова Анна Александровна**
(подпись) (расшифровка подписи)



18 марта 2025 г. Представитель по доверенности №БУ/25 от 12.02.2025

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА
САМПСОНИЕВСКОГО"**

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
42215973		
7810780584		
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	-	25
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	25
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 822 240)	(1 080 957)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 597 511)	(955 078)
в связи с оплатой труда работников	4122	(206 076)	(110 122)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(63)	(16)
прочие платежи	4129	(18 590)	(15 741)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 822 240)	(1 080 932)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 536 246)	(2 796)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(36 246)	(2 796)
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	(1 500 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 536 246)	(2 796)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 359 356	1 583 796
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 359 356	1 583 796
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(500 000)
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	-	(500 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 359 356	1 083 796
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	870	68
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	152	84
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 022	152
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Островерхова Анна
Александровна
(расшифровка подписи)



18 марта 2025 г.

Представитель по доверенности №БУ/25 от 12.02.2025

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 САМПСОНИЕВСКОГО"

ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО" (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 жилого дома со встроенными помещениями, встроенным ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005010:3398 по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 32.

Общество осуществляет строительство объекта капитального строительства на основании Разрешения №78-003-0546-2023 от 17.03.2023, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Для реализации проекта по строительству жилого дома Общество привлекает денежные средства в рамках кредитных договоров с банком ПАО "Сбербанк России", а также денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ), путем размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Место нахождения Общества: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 305, 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 31.12.2024 г. составляет 105 чел. (на 31.12.2023- 43 чел.)

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 15.11.2019г.

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 01.10.2020 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 15.11.2019. 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 деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, 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.

Стоимость чистых активов по окончании двух лет подряд больше минимального размера уставного капитала, установленного Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

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	74,2926
ЕВРО	106,1028	99,1919	84,0695

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.

Активы и обязательства, относящиеся к недвижимости, создаваемой в рамках обязательств по договорам долевого участия и инвестиционным договорам, а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут

реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

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 учета **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 "Общехозяйственные расходы". 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 начиная с 01 января 2021 года **перспективно** (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01 января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

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 полученные соответственно, которые представлены в суммах, включающих НДС.

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные финансовые вложения.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась 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.

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 инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств.

По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость инвестиционного актива, 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 или изготовления инвестиционного актива, сумма начисленных к уплате процентов учитывается в составе прочих расходов. Общество организует отдельный 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 с 01 января 2022 года.

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 вложений 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**.

Организация по каждому договору аренды единовременно на 31.12.2021 признает ППА и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. В указанных целях стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей. 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.

2.18. Изменения в учетной политике Общества

С 29.12.2023 Обществом утверждено Положение об учетной политике в связи с началом применения в законодательстве ФСБУ 14/2022.

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	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Квартиры под Шоу-рум и машиноместа	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Здание для размещения штаба строительства	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	11 месяцев с пролонгацией	Операционная

Обществом заключены договоры аренды на срок 11 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 вложений для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором, смена предмета аренды на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат.

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Основные средства» Бухгалтерского баланса.

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.	3 459	(65)	32 759	-	-	(3 293)	36 218	(3 358)
	2023 г.	-	-	3 459	-	-	(65)	3 459	(65)
в том числе: Здания	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственное оборудование	2024 г.	3 459	(65)	27 256	-	-	(3 120)	30 715	(3 185)
	2023 г.	-	-	3 459	-	-	(65)	3 459	(65)
Офисное оборудование	2024 г.	-	-	5 503	-	-	(173)	5 503	(173)
	2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие ОС	2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 числится.

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.

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.	-	-	3 487	-	-	(139)	3 487	(139)
	2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Видеоролики, визуализации	2024 г.	-	-	3 141	-	-	(90)	3 141	(90)
	2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Лицензии ПО	2024 г.	-	-	346	-	-	(49)	346	(49)
	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	31.12.2022
Расходы по строительству жилых домов	3 030 052	1 522 186	417 822
Расходы на приобретение ЗУ	1 766 001	1 766 001	1 766 001
Затраты заказчика-застройщика	295 068	312 969	27 762
Материально-производственные запасы	10 452	4 032	7 626
Расходы на продажу	376 657		
Всего	5 479 136	3 605 188	2 219 211

Показатель	Запасы Всего	Расходы по строительству жилых домов	Расходы на приобретение ЗУ	Затраты заказчик а- застройщика	Расходы на продажу	Материально- производственные запасы	Затраты в незавершенном производстве
На 31 декабря 2022 г.	2 219 211	417 822	1 766 001	27 762	-	7 626	-
Поступление	1 417 054	1 104 364	-	285 207	-	27 483	-
Выбытие	31 077	-	-	-	-	31 077	-
На 31 декабря 2023 г.	3 605 188	1 522 186	1 766 001	312 969	-	4 032	-
Поступление	1 923 927	1 507 866	-	-	376 657	38 164	1 240
Выбытие	49 979	-	-	17 901	-	31 744	334
На 31 декабря 2024 г.	5 479 136	3 030 052	1 766 001	295 068	376 657	10 452	906

По состоянию на 31.12.2024 в составе объектов основных средств числится земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005010:3398 площадью 21762+/-52 м2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д.32, 3У10, стоимостью 1 766 001 тыс. руб., приобретенный в августе 2022 года под строительство жилого дома.

В бухгалтерском балансе указанный земельный участок обособленно отражен по строке 1212 в составе расходов по строительству жилого дома по статье «Запасы».

Указанный земельный участок передан в качестве залога по залоговой стоимости 2 071 078 тыс. руб. по Договорам ипотеки № 550F007SX-001-И2 от 10.10.2022, №550F007TO-001-И2 от 10.10.2022, №550F007RU-001-И2 от 10.10.2022, №ДИ01_550B00IB0 от 04.05.2023, №550B007LX-И01 от 10.10.2022, № ДИ01_550B00XOX от 04.06.2024, №ДИ01_550B00XOV от 04.06.2024 заключенных с ПАО Сбербанк.

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. Финансовые вложения.

По состоянию на 31.12.2024 в составе долгосрочных финансовых платежей признана сумма предоставленных заемных средств ООО «Легенда» по договору процентного займа №Д82-06/24 от 25.06.2024 (со сроком погашения до 30.09.2027, процентной ставкой, рассчитанной как ставка, определенная в соответствии с п. 4.1.1 Кредитного соглашения №550B00XOV от 04.06.2024, заключенного между Займодавцем и ПАО «Сбербанк», увеличенная на 0,5% на общую сумму 1 500 000 тыс. руб.

Ниже приведены данные по движению финансовых вложений.

Период	Остаток на начало периода	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода
2024	-	1 500 000	-	1 500 000
2023	-	-	-	-

Сумма начисленных процентов в размере 24 537 тыс. руб. за 2024 год признана Обществом в составе прочих доходов, отражена по строке 2320 Отчета о финансовых результатах.

В бухгалтерском балансе не погашенная сумма процентов по договорам займа признана в составе дебиторской задолженности по строке 1230 Бухгалтерского баланса.

3.5. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Авансы выданные, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	406 606	277 288	273 242
Авансы выданные, на срок более 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	27 967	27 967	41 240
ГУП "ТЭК СПб"	27 967	27 967	-
Прочие дебиторы	19 896	1 400	380
Расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	7 567 810	4 761 295	0
Расчеты по начисленным процентам	24 537	0	0
Расчеты с покупателями	767	0	0
Расчеты по налогам и сборам	253	0	0
Всего	8 047 836	5 067 950	314 862

Согласно результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2024 Обществом создан резерв по сомнительным долгам в размере 4 842 тыс. руб.

Ниже представлена информация по движению резерва по сомнительным долгам за отчетный период 2023 год и 2024 год.

Резерв по сомнительным долгам	На начало периода, тыс.руб.	Погашен, тыс.руб.	Создан, тыс.руб.	На конец периода, тыс.руб.
2023 год	264	264	334	334
2024 год	334	334	4 842	4 842

3.6. 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	31.12.2022
Денежные средства на расчетном счете	1 022	152	84
Денежные средства в кассе			
Всего	1 022	152	84

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

3.7. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2024 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 1 912 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.Диадок"	5	27.04.2025	5
Лицензия обновления для серверной лицензии на 1 Embedded	5	16.07.2025	5
Лицензия обновления для серверной, MyQ SW Assurance Business/Pro	2	16.07.2025	2
Лицензия. Платформа WEEEEK. рабочее пространство PRO, задачи Lite	39	26.09.2025	39
Программное обеспечение MaxPatrol VM. Конфигурация MaxPatrol VM All-InOne	1 798	09.04.2025	1 798
Простая (неисключительная) лицензия на использование Программного продукта "SaluteBot" (Тариф Корпор	12	28.07.2025	12
Простая (неисключительная) лицензия на Программу для ЭВМ «testograf 2.0»	51	22.07.2025	51
ИТОГО	1 912		1 912

3.8. Заемные средства и прочие обязательства

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Банковские кредиты	6 686 435	3 351 839	1 784 225
Проценты по банковским кредитам	380 454	281 110	98 476
Сумма полученных займов	102 206	77 447	561 264
Сумма начисленных процентов к уплате	89 559	71 282	30 044
Всего	7 258 654	3 781 678	2 474 009

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
ПАО Сбербанк	550B00IB0 от 04.05.2023 (17% годовых)	30.06.2027	520 000	30 424
ПАО Сбербанк	550B007LX от 02.08.2022 (12,99% годовых)	30.03.2027	4 666 435	325 864
ПАО Сбербанк	550B00X0V от 04.06.24 (плавающая процентная ставка + фикс. 8,99%)	31.12.2026	1 000 000	18 392
ПАО Сбербанк	550B00X0X от 04.06.24 (плавающая процентная ставка + фикс. 8,99%)	31.12.2026	500 000	5 774
ООО Легенда	Д9-10/21 от 01.10.2021 (20% годовых)	30.09.2027	102 206	89 559
Итого			6 788 641	470 013

Процентные расходы, по договорам с ПАО Сбербанк №550B00IB0 от 04.05.2023, №550B007LX от 02.08.2022 и с ООО «Легенда» по договору №Д9-10/21 от 01.10.2021, связанные со строительством объекта, стоимость которого представлена в строке «Запасы», в полном объеме капитализированы в строку «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Процентные расходы, начисленные по договорам с ПАО Сбербанк №550B00X0V от 04.06.24, 550B00X0X от 04.06.24, направленные на выдачу займа; признаны в качестве внереализационных расходов и отражены по строке 2330 Отчета о финансовых результатах.

По строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 признана сумма заключенных договоров ДДУ долгосрочного характера на общую сумму 7 567 810 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	31.12.2022
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	50 657	60 688	25 470
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	7 166	2 383	7 065
Расчеты с техническим заказчиком	15 440	14 840	15 969
Расчёты с персоналом по оплате труда	12 146	3 219	2 878
Прочая кредиторская задолженность	141 263	47 569	4 963
Всего	226 672	128 699	56 345

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) 112 тыс. руб. на 31.12.2024 г., на 31.12.2023 г. – 70 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.

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 10 866 тыс. руб. Отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Сальдо на начало периода	2 946	1 752	78
Начисленный резерв	14 396	5 817	3 143
Восстановленный резерв	6 476	4 623	1 469
Сальдо на конец периода	10 866	2 946	1 752

3.12. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла: работы по строительству жилого дома со встроенными помещениями, встроенным ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005010:3398 по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 32. В 2024 году и 2023 году Общество не получало доходов и расходов по основной деятельности.

3.13. Прочие доходы и расходы

В 2024 Обществом получены прочие доходы в сумме 25 178 тыс. руб.

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах и статьи «Проценты к получению»

Структура	2024	2023
Проценты к получению по предоставленным займам (строка 2320)	24 537	0
Доходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей (строка 2340)	639	0
Прочие доходы (строка 2340)	2	25
Всего	25 178	25

Проценты к получению отраженные в строке 3230 в сумме 24 537 тыс. руб., начислены по договору займа, выданного ООО «Легенда» по договору займа №Д82-06/24 от 25.06.24 в сумме 1 500 00 тыс. руб.

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах и статьи «Проценты к уплате».

Структура	2024	2023
Проценты к уплате по предоставленному кредиту (строка 2330)	24 166	0
Расходы, фиксированная сумма по срочной сделке по операциям хеджирования (строка 2350)	334	0
Расходы, связанные с реализацией товарно-материальных ценностей (строка 2350)	626	0
Прочие расходы (строка 2350)	0	1
Всего	25 126	1

Проценты к уплате отраженные в строке 2330 в сумме 24 166 тыс. руб., начислены по кредитным договорам с ПАО Сбербанк № 550B00X0V от 04.06.24, №550B00X0X от 04.06.24 в общей сумме 1 500 00 тыс. руб.

В 2023 году Обществом получены прочие доходы на общую сумму 25 тыс. руб. по Соглашению об установлении частного сервитута на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005010:3398 по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 32.

В 2023 году Обществом получены прочие расходы в общей сумме 1 тыс. руб. штрафы за нарушение условий договора и услуги банка.

3.14. Налог на прибыль

По итогам 2024 года прибыль Общества в целях налогообложения составила 52 тыс. руб., налог на прибыль, ставка 20% составил 10 тыс. руб. Временные и постоянные разницы отсутствуют.

За 2024 год условный налог на прибыль составил - 0 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль -0 тыс. руб. Постоянный налоговый расход (доход) не признавался.

По итогам 2023 года прибыль Общества в целях налогообложения составила 24 тыс. руб., налог на прибыль, ставка 20 % составил 5 тыс. руб. Временные и постоянные разницы отсутствуют.

За 2023г. условный налог на прибыль составил - 0 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль -0 тыс. руб. Постоянный налоговый расход (доход) не признавался.

В Бухгалтерской отчетности **по состоянию на 31.12.2024** в связи с изменением ставки налога на прибыль, которая с 01.01.2025 составляет 25% :

- по строкам 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса отражены суммы отложенных налоговых активов и обязательств с учетом пересчета;

- по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах с учетом разницы, 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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНЬЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНЬЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
«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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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 1	Аренда		210		1 003
Категория 2	Услуги управления полученные		2 100		1 200
Категория 2	Поручительства		63 000		18 000
Категория 2	Займы полученные	1 524 537	191 765		148 729
Категория 2	Прочие услуги		18 000		11 300
Категория 2	Аренда, субаренда		3 200		2 010
Категория 2	Агентские договоры		200		262
Категория 4	Агентские договоры		3 449		4 546
Категория 4	Аренда		5 210		4 162
Категория 4	Выполнение функций технического строительства		15 440		15 440
Категория 4	Поручительства		57 150		22 500
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	196 120		26 765	
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	767	8 990		4 713

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

Итого	1 721 424	368 714	26 765	233 865
-------	-----------	---------	--------	---------

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 1	Аренда	3 929	4 721	4 471	6 991
Категория 2	Услуги управления полученные	3 600	2 700	2 200	1 020
Категория 2	Поручительства	48 000	3 000	18 000	
Категория 2	Займы полученные	43 037		57 421	500 000
Категория 2	Прочие услуги	31 200	24 500	15 600	4 300
Категория 2	Аренда	13 644	12 454	12 092	10 758
Категория 2	Агентские договоры	257	319	310	91
Категория 2	Займы выданные		1 524 537		
Категория 3	Договор купли-продажи				
Категория 3	Договор купли-продажи ЗУ				
Категория 4	Агентские договоры	6 534	7 632	6 267	2 251
Категория 4	Аренда	30 352	29 304	23 998	20 096
Категория 4	Выполнение функций технического строительства	7 200	7 200	18 670	19 799
Категория 4	Поручительства	34 650		22 500	
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	1 426 566	1 595 921	216 284	243 049
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	4 883	1 373	6 861	2 148
Итого		1 653 852	3 213 661	404 674	810 503

3.16. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Ниже представлена информация о связанных и полученных обеспечениях в пользу кредитора ПАО Сбербанк в целях обеспечения обязательств Общества по кредитному договору № 550B007LX от 02.08.2022 г., кредитному договору №550B00IB0 от 04.05.2023 г., кредитному договору №550B00X0V от 04.06.24 г., кредитному договору №550B00X0X от 04.06.24.

Наименование поручителя/залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	550B007LX-П1	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	550B007LX-П4	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	550B007LX-П3	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
АО "ВАРИАТОР"	Поручительство	550B007LX-П3	26.04.2023	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716

ООО «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	550B007LX-П5	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	550B007LX-П9	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	550B007LX-П8	02.08.2022	30.03.2030	7 922 217 716	7 922 217 716
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале ООО	550B007LX-31	02.08.2022	30.03.2030	2 000 000	2 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550B007LX-И01	10.10.2022	30.03.2030	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550B007LX-И2	15.11.2022	30.03.2030	895 906 800	895 906 800
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог имущественных прав	Д301_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2027	9 540 104 884	9 540 104 884
ООО "ЛЕГЕНДА"	Залог доли в уставном капитале ООО	Д302_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	2 000 000	2 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Ипотека	ДИ01_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2027	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП01_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП03_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП04_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	ДП05_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	ДП06_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	ДП07_550B00 IB0	04.05.2023	30.06.2030	520 000 000	520 000 000
АО "ВАРИАТОР"	Ипотека	550B007LX-И2	08.08.2023	31.03.2027	808 555 800	
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог имущественных прав	Д301_550B00 X0V	04.06.2024	до полного исполнения обязательств	11 304 137 970	14 789 892 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Залог доли в уставном капитале ООО	Д302_550B00 X0V	04.06.2024	31.12.2029	2 000 000	2 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Ипотека	ДИ01_550B00 X0V	04.06.2024	до полного исполнения обязательств	2 071 078 000	2 071 078 000

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

ООО «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП01_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП03_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП02_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	ДП04_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	ДП05_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	ДП06_550B00X0V	04.06.2024	31.12.2029	1 000 000 000	1 000 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог имущественных прав	Д301_550B00X0X	04.06.2024	до полного исполнения обязательств	11 304 137 970	14 789 892 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Залог доли в уставном капитале ООО	Д302_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	2 000 000	2 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Ипотека	ДИ01_550B00X0X	04.06.2024	до полного исполнения обязательств	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП01_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП03_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП02_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	ДП04_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	ДП05_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	ДП06_550B00X0X	04.06.2024	31.12.2029	500 000 000	500 000 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Ипотека 3У	550F007RU-001-И2	10.10.2022	До полного исполнения обязательств	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007TO-001-И2	10.10.2022	31.03.2027	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007SX-001-И2	10.10.2022	30.06.2031	2 071 078 000	2 071 078 000
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Поручительство	ДП07_550F007RU-003	21.02.2024	30.06.2032	17 032 839 671	17 032 839 671

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Поручительство	ДП07_550F007SX-003	22.03.2024	30.06.2032	12 229 309 850	12 229 309 850
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Поручительство	ДП07_550F007TO-003	22.03.2024	30.06.2032	12 214 340 073	12 214 340 073
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Поручительство	ДП07_550B011UX	04.10.2024	30.06.2031	1 918 000 000	1 918 000 000

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).

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в отчетности.

3.18. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2024 году и 2023 году 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 15.11.2019 г. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.10.2020 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 15.11.2019.

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

Вознаграждение управляющей компании за 2023 год составило 2 200 тыс. руб.

3.20. Риски хозяйственной деятельности

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

3.21. 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.

3.22. 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	31.12.2022
Финансовые вложения	1 500 000		
Дебиторская задолженность	8 047 836	5 067 950	314 863
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 022	152	84
	9 548 858	5 068 102	314 947

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 2024 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	7 258 654		7 258 654	
Кредиторская задолженность	226 672	226 672		
ИТОГО	7 485 326	226 672	7 258 654	

По состоянию на 31 декабря 2023 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	3 781 678			3 781 678
Кредиторская задолженность	128 699	128 699		
ИТОГО	3 910 377	128 699		3 781 678

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	7 258 654	3 781 678

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



Островерхова Анна Александровна

(Представитель по доверенности №БУ/25 от 12.02.2025)

18 марта 2025 г.





В настоящем документе пронумеровано,
Прошито и скреплено печатью 50

/ пятьдесят / лист 26
Подпись Иванов / И.И. Иванов / И.И.

