

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ» (ОГРН 1207800091542, 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, литер А, офис 307, каб. 6), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах годовой бухгалтерской отчетности за 2022 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 ЧЕРНОЙ РЕЧКИ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 аудируемого лица, в лице управляющей организации аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

М.В. Буланцов,
действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»
на основании доверенности № 13 от 08.11.2022г.,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006024841)



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

«27» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	по ОКПО	44978020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810799345
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СТАРТОВАЯ УЛИЦА, ДОМ 8, ЛИТЕР А, ОФИС 307, КАБ. 9		
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	25 294	789	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	54 092	-	-
	в том числе:				
	Займы выданные	1171	54 092	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	7 721	-	-
	Итого по разделу I	1100	87 107	789	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	5 866 542	3 116 123	107 560
	в том числе:				
	Затраты на строительство жилых домов	1211	5 825 378	2 924 025	107 560
	Строительные материалы	1212	41 164	192 098	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	3 626 480	26 167	17 001
	в том числе:				
	Расчеты по авансам выданным, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	153 414	-	-
	Расчеты по авансам выданным, на срок менее 12 месяцев после отчетной даты	1232	213 469	22 385	16 736
	Расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1233	3 248 577	-	-
	Расчеты с прочими дебиторами	1234	11 020	3 734	265
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	340	849	67
3.6	Прочие оборотные активы	1260	1 378	15 086	-
	Итого по разделу II	1200	9 494 740	3 158 225	124 628
	БАЛАНС	1600	9 581 847	3 159 014	124 628

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	536	-	-
	Итого по разделу III	1300	2 536	2 000	2 000
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	5 930 369	2 930 253	79 759
	в том числе:				
	Кредиты банка	1411	5 673 167	2 178 591	-
	Проценты по банковскому кредиту	1412	257 202	52 129	-
	Займы	1413	-	662 528	79 690
	Проценты по займам	1414	-	37 005	69
	Отложенные налоговые обязательства	1420	119	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	3 309 226	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ	1451	3 248 577	-	-
	Обязательства перед кредитной организацией	1452	60 649	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 239 714	2 930 253	79 759
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	328 693	213 868	42 869
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	71 513	48 318	2 439
	Расчеты с техническим заказчиком	1522	115 005	115 802	29 585
	Расчеты с персоналом организации	1523	10 776	6 284	-
	Расчеты по налогам и сборам, вносам	1524	27 454	4 351	10 574
	Расчеты с прочими кредиторами	1525	103 945	39 113	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	8 651	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	10 904	4 242	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	339 597	226 761	42 869
	БАЛАНС	1700	9 581 847	3 159 014	124 628

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 27.07.2020

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / **Частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
44978020		
7810799345		
41.20		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	2 422	-
3.12	Проценты к уплате	2330	(2 159)	-
3.12	Прочие доходы	2340	2 115	-
3.12	Прочие расходы	2350	(1 708)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	670	-
3.13	Налог на прибыль	2410	(134)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(15)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(119)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	536	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	536	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 27.07.2020

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		0710004
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	31 12 2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	44978020
Единица измерения: в тыс. рублей		7810799345
		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 2020 г.	3100	2 000	-	-	-	-	2 000
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	2 000	-	-	-	-	2 000
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	536	536
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	536	536
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 2022 г.	3300	2 000	-	-	-	536	2 536

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 536	2 000	2 000



Руководитель Лукьянов Алексей Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г. Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 27.07.2020

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Частная**
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	2022
44978020		
7810799345		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	254
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	254
Платежи - всего	4120	(2 752 288)	(2 760 901)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 311 572)	(2 442 540)
в связи с оплатой труда работников	4122	(273 401)	(42 903)
процентов по долговым обязательствам	4123	(74 708)	-
налога на прибыль организаций	4124	(7)	-
расчеты по агентским договорам	4125	(70 512)	(247 938)
прочие платежи	4129	(22 088)	(27 520)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 752 288)	(2 760 647)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	25 950	-
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	25 950	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(106 219)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(26 177)	-
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	(80 042)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(80 269)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 507 298	2 761 429
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 507 298	2 761 429
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	(675 250)	-
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	(675 250)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 832 048	2 761 429
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(509)	782
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	849	67
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	340	849
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Лененда» по дов. №ОД/20 от 27.07.2020

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
И КРАТКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»
ЗА 2022 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 41.20).

В 2022 году Общество осуществляло функции застройщика многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенному на:

- земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004013:1106, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, уч. 41 на основании Разрешения на строительство от 24.12.2021 №78-015-0769-2021.
- земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004013:1107, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, уч. 55 на основании Разрешения на строительство от 27.12.2021 №78-015-0772-2021.

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Место нахождения Общества: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 307, каб. 9

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество осуществляет деятельность в г. Санкт-Петербург и не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Численность работников Общества на 31.12.2022 г. составляет 104 чел. (на 31.12.2021 – 27 чел.)

Органами управления в Обществе на 31.12.2022 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 31.12.2022 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020г.

По состоянию на 31.12.2022 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда»

Бенефициарными владельцами Общества являются Селиванов Василий Геннадьевич, Ключев Алексей Васильевич.

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.10.2020 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020.

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 последующих периодов, следующих 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 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 внеоборотных 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
ЕВРО	75,6553	84,0695	90,6824

В 2022 году валютных операций не осуществлялось.

2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

2.5. Порядок учета основных средств

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

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

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

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

Начисление амортизации по основным средствам производится ежемесячно линейным способом в течение срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется

комиссией, утвержденной руководителем (ответственным лицом) как период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. По введенным в эксплуатацию объектам основных средств установлены следующие сроки полезного использования.

Амортизационная группа	СПИ, мес
Первая группа (от 1 года до 2 лет включительно)	13
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)	25
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	37
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	61
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	85
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)	121
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	181
Десятая группа (свыше 30 лет)	181

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).

После признания объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. 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 производится альтернативным способом, т.е. организация осуществляет 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. 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).

2.7. Запасы

Для целей бухгалтерского учёта **Запасами** считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации.

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.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по группам материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Проверка изменения стоимости материальных ценностей проводится не реже одного раза в год - перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по отдельным наименованиям материалов. Величина такого резерва определяется на конец отчетного года как превышение себестоимости материалов над рыночными ценами и относится в прочие расходы организации. Если впоследствии текущая рыночная стоимость материалов, под снижение стоимости которых был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в прочие доходы организации.

2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

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

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные финансовые вложения.

Нереальная к взысканию задолженность 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.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

2.9. 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 представленные, в Отчете о движении денежных средств, не включают НДС.

2.10. Уставный капитал

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

2.11. 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 раздельно (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 раздельный учет суммы начисленных процентов в части заемных (кредитных) средств, направленных на прочие цели

2.12. 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.

2.13. 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, коммерческие расходы на продвижение и реализацию объекта 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Учет аренды

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 вложения для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором,
- смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат.

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

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

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.

На дату предоставления предмета аренды в пользование компания признает в качестве актива инвестицию в аренду (далее - ИВА) в размере ее чистой стоимости (пункты 32, 33 ФСБУ 25/2018). После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость ИВА увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (пункт 36 ФСБУ 25/2018).

2.17. 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 01.01.2022 Обществом утверждено Положение по учетной политике в связи с применением введенных действующим законодательством ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020.

Обществом не планируется изменение учетной политики на 2023 год.

2.19. Ретроспективные корректировки прошлых отчетных периодов

Данные прошлых отчетных периодов не корректировались.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства

По состоянию на 31.12.2022 в составе объектов основных средств числятся земельные участки с кадастровым номером 78:34:0004013:1106, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, уч. 41, с кадастровым номером 78:34:0004013:1107, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, уч. 55, приобретенные в сентябре 2021 года под строительство многоквартирных жилых домов.

В бухгалтерском балансе указанные земельные участки отражены по строке 1211 в составе расходов по строительству жилого дома по статье «Запасы».

Перечень арендованных объектов основных средств Общества по состоянию на 31.12.2022 приведен в таблице.

Наименование объекта аренды	Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Срок договора аренды	Тип аренды
Транспортное средство	ООО «Квартирный ответ»	Д4-02/21 от 01.04.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д322-08/22 от 01.08.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д40-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д33-04/21 от 13.04.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д42-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д45-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	ООО «Легенда Смарт»	Д74-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда»	Д128-12/21 от 14.12.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда»	Д129-12/21 от 14.12.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	ООО «Легенда»	Д4-07/20 от 27.07.2020	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д41-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Спецавтопарк»	Д406-12/22 от 16.12.2022	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 вложения для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором,

смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат

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	2022 г.	790	(1)	27 803	(50)	(1)	(3 249)	28 543	(3 249)
	2021 г.	-	-	790	-	-	(1)	790	(1)
в том числе: Здания	2022 г.	110	(1)	19 583	-	-	(2 521)	19 693	(2 522)
	2021 г.	-	-	110	-	-	(1)	110	(1)
Производственное оборудование	2022 г.	-	-	2 213	-	-	(124)	2 213	(124)
	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	2022 г.	680	-	4 256	(50)	(1)	(445)	4 886	(444)
	2021 г.	-	-	680	-	-	-	680	-
Прочие ОС	2022 г.	-	-	1 751	-	-	(159)	1 751	(159)
	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Финансовые вложения.

По состоянию на 31.12.2022 в составе долгосрочных финансовых платежей признана сумма предоставленных заемных средств ООО «Легенда» по договору процентного займа №Д89-09/22 от 05.09.2022 (со сроком погашения до 11.04.2026, процентной ставкой с 05.09.2022 – 8%, с 13.09.2022 - 13% годовых) на общую сумму 54 092 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов в размере 2 422 тыс. руб. 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.

3.3. Запасы

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расходы на приобретение земельных участков	2 376 790	2 376 790	
Расходы на строительство подрядным способом	2 063 464	241 492	20 497
Расходы на строительство, нормируемые НДС	499 136	94 864	3 372
Строительные материалы	316 009	56 935	3 200
Расходы на содержание застройщика	41 164	192 098	
Расходы на продажу	372 525	145 874	80 491
Всего	197 454	8 070	
	5 866 542	3 116 123	107 560

В 2022 году запасы увеличились на 2 750 419 тыс. руб., в том числе существенное увеличение произошло по статье расходы на строительство подрядным способом на 1 821 972 тыс. руб. Выбытия запасов в 2022 году не было, в связи с тем, что в составе запасов отражены затраты на строительство многоквартирного дома по заключенным договорам долевого участия с датой сдачи в декабре 2026 года.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

Согласно результатам инвентаризации запасов, снижение стоимости материальных ценностей не выявлено. Резерв под обесценение материальных ценностей на 31.12.2022 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

В качестве обеспечения исполнения Обществом обязательств по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/066/21 от 10.09.2021, 55/9055/0003/3/1/067/21 от 10.09.2021, заключенным с ПАО «Сбербанк России», переданы в залог следующие активы из состава Запасов Общества, числящихся на балансе.

Вид залогового имущества	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Срок действия договора залога
Земельный участок кадастровый номер 78:34:0004013:1106; общей площадью 23723 +/- 54 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, наб. Чёрной речки.	1 671 226	08.08.2025
Земельный участок кадастровый номер 78:34:0004013:1107; общей площадью 7504 +/- 30 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, наб. Чёрной речки.	705 564	08.08.2025
Трансформаторная подстанция; Год постройки: 1954 с кадастровым номером 78:34:0004013:1006, общей площадью 195,2 кв.м.		

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные подрядным организациям	366 883	22 385	16 738
Всего	366 883	22 385	16 38

3.4. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные подрядным организациям	366 883	22 385	16 736
Расчеты по инвестированию строительства	3 248 577		
Прочие дебиторы	11 020	3 734	265
Всего	3 626 480	26 167	17 001

Согласно результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2022, Обществом резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием предпосылок для его создания.

В составе дебиторской задолженности по строке 1231 «Авансы выданные» числится долгосрочная дебиторская задолженность:

Наименование поставщика, подрядчика	Реквизиты договора	Сумма аванса выданного	Ожидаемый срок погашения
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	ОД-СП6-027017-21/047558-Э-21 от 10.09.2021	135 143	10.08.2025
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	332472/22-ВО от 10.11.22, 332472/22-ВС от 10.11.22	16 805	10.05.2024
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	679201/22-ВО от 07.07.22, 679201/22-ВС от 07.07.22	1 466	07.01.2024
Итого		153 414	

Также в составе дебиторской задолженности по строке 1230 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 признана сумма долгосрочных обязательств по инвестированию строительства в размере 3 248 577 тыс. руб., срок погашения которых будет произведен после 27.12.2026.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на расчетном счете	340	849	67
Денежные средства в кассе			
Всего	340	849	67

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

3.6. Прочие оборотные и внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 9 099 тыс. руб., отраженные в бухгалтерском балансе по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1260 «Прочие оборотные активы» в зависимости от срока использования указанных активов.

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2022	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)	Прочие внеоборотные активы (строка 1190)
Аналитическая платформа bnMAP pro	185	31.03.2023	185	
Лицензия ABBYY FineReader PDF 15 Business 11-25 Concurrent на 1 год	46	28.04.2023	46	
Лицензия Kaspersky Endpoint Security для бизнеса Стандартный на 1 год	177	10.05.2023	177	
Лицензия Kaspersky Security для почтовых сервисов на 1 год	83	10.05.2023	83	
Лицензия MyQ SW Assurance Business/Pro	25	21.11.2023	25	
Лицензия MyQ SW Assurance Business/Pro	11	21.11.2023	11	
Лицензия MyQ SW Assurance for Embedded/Lite Terminal	73	21.11.2023	73	
Лицензия MyQ SW Assurance for Embedded/Lite Terminal	42	21.11.2023	42	
Лицензия MyQSW Assurance Business/Pro на 1 год	20	11.04.2023	20	
Лицензия MyQSW Assurance Business/Pro на 1 год	6	11.04.2023	6	
Лицензия MyQSW Assurance for Embedded/Lite Terminal на 1 год	66	11.04.2023	66	
Лицензия MyQSW Assurance for Embedded/Lite Terminal на 1 год	21	11.04.2023	21	
Лицензия на многофакторную аутентификацию	44	24.11.2023	44	
Лицензия на право использования ПО: Модуль проверки документов по QR-коду для Pilot-ICE, Pilot-ICE En	215	24.12.2026		215
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Интеграция с AutoCAD" для Pilot-ICE, Pilot-ICE	440	24.12.2026		440
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Копирования структуры проект на Pilot-Storage"	440	24.12.2026		440

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2022	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)	Прочие внеоборотные активы (строка 1190)
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Экспорт документов XPS в формат PDF" для Pilot	215	24.12.2026		215
Лицензия на право использования ПО: Модуль расширения PDF2XPS для Pilot-ICE, Pilot-ICE Enterprise, Pi	395	24.12.2026		395
Лицензия на право использования ПО: Модуль расширения Revit Extension для Pilot-ICE Pilot-ICE Enterpr	108	24.12.2026		108
Лицензия на право использования ПО: Pilot-BIM	4 262	24.12.2026		4 262
Лицензия на право использования ПО: Pilot-ECM	366	24.12.2026		366
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Отправка уведомлений на почту" для Pilot-ICE,	230	06.10.2025		230
Неисключительное право на Gritec PowerPack Standard Subscription New	16	09.10.2023	16	
Неисключительное право на использование программного комплекса "ABC недвижимость" на 5 лет	86	25.04.2027		86
Права на использование подсистемы Profilmaker проектирующей системы Ing+ 2021	36	27.12.2026		36
Право использования ПО "КАРТА ОФИСА"	185	11.10.2025		185
Право использования программы для ЭВМ "Контур Диадок"	6	28.07.2023	6	
Право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн"	5	28.06.2023	5	
Право на использование ПО "Jivo"	5	18.02.2023	5	
Права на использование подсистемы MicroFe СДК max проектирующей системы Ing+ 2021	482	27.12.2026		482
Права на использование подсистемы Статика max++ проектирующей системы Ing+ 2021	261	27.12.2026		261
Продление лицензии с сопровождением SmetaWIZARD	65	04.06.2023	65	
Продление подписки Acrobat Pro DC for teams ALL Multiple Platforms Multi European Languages Team Lic	26	29.04.2023	26	
Продление подписки Creative Cloud for teams All Apps ALL Multiple Platforms Multi European Languages	456	29.04.2023	455	
Итого	9 099		1 378	7 721

3.7. Заемные средства

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Кредиты банка	5 673 167	2 178 591	
Проценты по банковским кредитам	257 202	52 129	
Предоставленные займы		662 528	79 690
Проценты по предоставленным займам		37 005	69
Всего	5 930 369	2 930 253	79 759

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

По состоянию на 31.12.2022 по строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены следующие суммы предоставленных заемных средств:

Кредитор, заимодавец	Реквизиты кредитного договора, договора займа	Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2022	Срок возврата (уплаты)
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/066/21 от 10.09.21 (9,15 % годовых)	Кредит	3 856 847	08.08.2025
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/067/21 от 10.09.21 (8,95 % годовых)	Кредит	1 000 000	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B0023YMF от 10.03.22	Кредит	470 000	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B006VR от 11.08.22	Кредит	346 320	11.03.2026
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/066/21 от 10.09.21	Проценты по кредиту	134 215	08.08.2025
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/067/21 от 10.09.21	Проценты по кредиту	55 031	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B0023YMF от 10.03.22	Проценты по кредиту	59 470	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B006VR от 11.08.22	Проценты по кредиту	8 486	11.03.2026

В течение 2022 года в полном объеме погашены полученные заемные средства с учетом начисленных процентов от ООО «Легенда» по договорам Д-08/20 от 05.08.2020, Д31-07/21 от 13.07.2021.

Начисленные проценты к уплате кредиторам (заимодавцам) были включены в текущие расходы, инвестиционные активы в следующих суммах:

Структура	2022	2021	2020
Проценты, включенные в состав запасов	240 904	89 065	69
Проценты, включенные в текущие расходы	1 872		
Всего	242 776	89 065	69

Ограничения по использованию указанных кредитных ресурсов по состоянию на 31.12.2022 отсутствуют.

Полученные обеспечения под обязательства кредитного договора, средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные) на сумму 3 228 439 тыс. руб. на 31.12.2022.

3.8. Прочие долгосрочные обязательства

По строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 признана сумма обязательств долгосрочного характера со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Заклученные договоры долевого участия и инвестиционные договоры	3 248 577	0	0
Обязательства перед ПАО Сбербанк по сделке фиксации минимума процентной ставки с барьерным отменительным условием	60 649		
Всего	3 309 226	0	0

3.9. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	71 513	48 318	2 439
Расчеты с техническим заказчиком	115 005	115 802	29 585
Расчеты с персоналом организации	10 776	6 284	
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	27 454	4 351	10 574
Прочая кредиторская задолженность	103 945	39 113	271
Всего	328 693	213 868	42 869

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

3.10. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли ее участника. По состоянию на 31.12.2022 г. величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб., в течение 2022 года не изменялась.

По состоянию на 31.12.2022 г. чистые активы Общества положительные и больше величины уставного капитала.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2022 г. составила 536 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2020 нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отсутствовала.

В течение 2022 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 31.12.2022 составила 10 904 тыс. руб. отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Сальдо на начало периода	4 242	0	0
Начисленный резерв	19 635	4 706	0
Погашенный резерв	12 973	464	0
Сальдо на конец периода	10 904	4 242	0

3.12. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла:

- Услуги застройщика-инвестора на основании договоров долевого участия в строительстве (ДДУ), заключенных в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2014 при создании и реализации объектов строительства Многоквартирного жилого дома «Черная речка 41», «Черная речка 55»

В течение 2022 года Обществом получены прочие доходы:

Вид прочих доходов	Сумма	Строка Отчета о финансовых результатах
Сумма процентов по предоставленным заемным средствам	2 422	2320
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	2 115	2340

В течение 2022 года Обществом произведены следующие прочие расходы:

Вид прочих расходов	Сумма	Строка Отчета о финансовых результатах
Сумма процентов по полученным заемным средствам	2 159	2330
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 613	2350
Прочие расходы	95	2350

3.13. Налог на прибыль

Ниже представлена информация о налоге на прибыль Общества.

	2022	2021	2020
Прибыль (убыток) до налогообложения	670	0	0
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(134)	0	0
Постоянный налоговый расход, связанный с наличие расходов, не принимаемых для налогообложения	0	0	0
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	119	0	0
Текущий налог на прибыль, ставка 20%	(15)	0	0

3.14. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Ниже представлена информация о связанных сторонах Общества.

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

Ниже представлена информация 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, председатель совета директоров ООО "ЛЕГЕНДА"	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец, Член совета директоров ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал УК ООО «Легенда»	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Член совета директоров УК ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал УК ООО «Легенда»	Категория 1
ЛЕГЕНДА, ООО	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 100% уставного капитала Общества	Категория 2
ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ, ООО	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
ФОРМУЛА, ООО	юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО "ЛЕГЕНДА"	Категория 3
ЛЕГЕНДА СМАРТ, 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
ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ, 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 1% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО, 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 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»
(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
ЛЕГЕНДА ИНСТИТУТСКОГО , 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
СЗ ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О., 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
ЛЮМЕН, 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
ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН, 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
КАССИОПЕЯ, 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
АНТАРЕС, 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 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

(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
АЛЬТАИР, 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
АНДРОМЕДА, 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
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
ПЕГАС, 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
ОРИОН, 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 99% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ТАКТИКА, 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 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»
(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
СЗ ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО, 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
ЛЕГЕНДА САМСОНИЕВСКОГО, 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
ЛЕГЕНДА КОМФОРТ УК, 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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2022		Незавершенные операции на 31.12.2021	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 1	Аренда		1 870		
Категория 2	Услуги управления полученные		150		
Категория 2	Поручительство		13 229		7 400
Категория 2	Аренда		1 240		
Категория 2	Договор купли-продажи, услуг		1 757		39 490
Категория 2	Расчеты по займам	54 092			662 528
Категория 2	Проценты по займам	2 422			37 006
Категория 4	Аренда		960		147
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	12 171	1 044		3 358
Категория 4	Поручительство		82 680		22 200
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	78 829			484
Категория 4	Прочие услуги		1 597		
Категория 4	Агентский договор		3 732		

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2022		Незавершенные операции на 31.12.2021	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика	50	118 105		115 802
	Итого	147 564	226 364	0	888 415

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 2022		Операции за 2021	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 1	Аренда	3 668	1 948		
Категория 2	Услуги управления полученные	1 950	1 800	1 800	2 250
Категория 2	Поручительство	35 520	29 691	7 400	
Категория 2	Аренда	12 662	11 422	3 309	3 345
Категория 2	Договор купли-продажи, услуг	15 768	34 299	42 400	2 910
Категория 2	Расчеты по займам	38 672	755 292	662 528	
Категория 2	Проценты по займам	37 703	77 131	37 005	
Категория 4	Аренда	12 480	11 520	2 322	2 219
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	138 567	153 052	2 391 834	2 381 476
Категория 4	Поручительство	60 480		22 200	
Категория 4	Расчеты по займам			20 815	100 505
Категория 4	Проценты по займам			7 482	7 551
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	2 391 223	2 470 536	263	
Категория 4	Прочие услуги	73 510	68 358	2 700	2 700
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика	1 701 843	1 701 517	343 465	256 848
Итого		4 527 060	5 3347 236	3 545 523	2 759 804

3.15. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Ниже представлена информация о связанных и полученных обеспечениях в пользу кредитора ПАО «Сбербанк России» в целях обеспечения обязательств Общества по Договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечитель ного договора	Дата обеспечитель ного договора	Срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ПО 1	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ПО 2	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ПО 3	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ПО 4	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
Лукьянов А.А.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/П ФЛО1	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
Селиванов В.Г.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/П ФЛО2	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
Клюев А.В.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/066/21/П ФЛО3	10.09.2021	08.08.2028	8 989 100 000	8 989 100 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залога имущества, приобретаемого в будущем	55/9055/0003/ 3/1/066/21/30 1	10.09.2021	08.08.2025		
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ЗИ ПО1	30.12.2021	08.08.2025	9 982 246 500	13 309 662 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ЗИ ПО2	30.12.2021	08.08.2025	2 016 383 500	2 688 511 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ЗД 01	10.09.2021	08.08.2025	2 000 000	2 000 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ИО 1	18.11.2021	08.08.2025	2 287 718 000	2 287 718 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/ 3/1/066/21/ИО 2	18.11.2021	08.08.2025	723 645 000	723 645 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/ПО 1	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/ПО 2	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/ПО 3	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/ПО 4	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
Лукьянов А.А.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/П ФЛО1	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
Селиванов В.Г.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/П ФЛО2	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000
Клюев А.В.	Поручительство	55/9055/0003/ 3/1/067/21/П ФЛО3	10.09.2021	08.08.2025	1 944 134 000	1 944 134 000

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечител ьного договора	Дата обеспечител ьного договора	Срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залога имущества, приобретаемого в будущем	55/9055/0003/ 3/1/067/21/30 1	10.09.2021	08.08.2025		
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/ 3/1/067/21/3И П01	30.12.2021	08.08.2025	9 982 246 500	13 309 662 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/ 3/1/067/21/3И П02	30.12.2021	08.08.2025	2 016 383 500	2 688 511 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/ 3/1/067/21/И0 1	18.11.2021	08.08.2025	2 287 718 000	2 287 718 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/ 3/1/067/21/И0 2	18.11.2021	08.08.2025	723 645 000	723 645 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью	55/9055/0003/ 3/1/067/21/3Д 01	10.09.2021	08.08.2025	2 000 000	2 000 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	550B0023YM F	10.03.2022	09.10.2025	3 011 364 000	3 011 364 000
Лукьянов А.А.	Поручительство	ДП01_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000 000	470 000 000
Селиванов В.Г.	Поручительство	ДП06_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000 000	470 000 000
Клюев А.В.	Поручительство	ДП07_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП05_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП02_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	ДП03_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП04_550B0 023YMF	10.03.2022	09.10.2028	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Договор залога доли в УК	Д303_550B00 23YMF	10.03.2022	09.10.2025	2 000	2 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д301_550B00 23YMF	10.03.2022	09.10.2025	12 620 456	12 620 456
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д302_550B00 23YMF	10.03.2022	09.10.2025	2 548 261	3 397 681
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	ДИ11_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2026	2 287 719	2 287 719
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	ДИ12_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2026	723 645	723 645
Лукьянов А.А.	Поручительство	ДП10_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
Селиванов В.Г.	Поручительство	ДП04_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
Клюев А.В.	Поручительство	ДП09_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП08_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечитель ного договора	Дата обеспечитель ного договора	Срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП05_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	ДП06_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП07_550B0 06VR	11.08.2022	11.03.2029	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА"	Договор залога доли в УК	Д303_550B00 6VR	11.08.2022	11.03.2026	2 000	2 000
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д302_550B00 6VR	11.08.2022	11.03.2026	2 548 261	3 397 681
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д301_550B00 6VR	11.08.2022	11.03.2026	12 620 456	16 827 275
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07SX-001	04.10.2022	30.09.2026	3 030 506	3 030 506
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07SX-002	04.10.2022	30.09.2026	536 000	536 000
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07TO-001	04.10.2022	30.09.2026	3 101 770	3 101 770
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07TO-002	04.10.2022	30.09.2026	511 000	511 000
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07RU-001	04.10.2022	30.09.2026	4 194 253	4 194 253
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F0 07RU-002	04.10.2022	30.09.2026	946 000	946 000
ООО "СЕПТИМА РИВЕР"	Залог	550F007RU- 001-И1	10.10.2022	До полного исполнения обязательств	4 536 194	4 536 194
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007RU- 001-И2	10.10.2022	30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007RU- 001-И3	16.11.2023	30.09.2026	895 907	895 907
ООО "БРИГ 6"	Залог	550F007TO- 001-И1	10.10.2022	До полного исполнения обязательств	3 011 383	3 011 383
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007TO- 001-И2	10.10.2022	30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007TO- 001-И3	16.11.2022	30.09.2026	895 907	895 907
ООО "ПЯТЫЙ ДОК"	Залог	550F007SX- 001-И1	10.10.2022	До полного исполнения обязательств	2 935 352	2 935 352
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007SX- 001-И2	10.10.2022	30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007SX- 001-И3	10.10.2022	30.09.2026	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H00 7U5	15.11.2022	29.06.2028	557 528	557 528
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H00 7WR	15.11.2022	29.06.2028	491 900	491 900

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой
бухгалтерской отчетности за 2022 год

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечител ьного договора	Дата обеспечител ьного договора	Срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H00 7VR	15.11.2022	29.06.2028	506 397	506 397
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H00 7WR	29.11.2022	29.06.2028	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H00 7VR	29.11.2022	29.06.2028	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H00 7U5	29.11.2022	29.06.2028	895 907	895 907
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	071U2P001	23.12.2022	31.12.2027	1 465 000	1 465 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	071U2P002	23.12.2022	31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	071U2P003	26.12.2022	31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	071U2P005	26.12.2022	31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	071U2P004	26.12.2022	31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Залог	071U2Z001	26.12.2022	31.12.2027	2 000	2 000
ООО "ФОРТУНА"	Залог	071U2Z003	23.12.2022	До полного исполнения обязательств	20 000	20 000

3.16. События после отчетной даты

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

3.17. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2022 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

3.18. Вознаграждение управляющей компании Общества

Управляющей организацией Общества на 31.12.2022 г. является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020 г. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.10.2020 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020.

Вознаграждение управляющей компании за 2022 год составило 1 800 тыс. руб.

3.19. 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

Страновые и региональные риски.

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

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

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

Финансовые риски.

Использование финансовых инструментов подвергает Общество следующим видам риска:

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

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

Ниже представлена подверженность Общества кредитному риску:

	31.12.2022	31.12.2021
Финансовые вложения	54 092	
Дебиторская задолженность	3 626 480	26 167
Денежные средства и денежные эквиваленты	340	849
	3 680 912	27 016

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 2022 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	5 930 369		5 575 563	354 806
Кредиторская задолженность	389 342	328 693	60 649	
ИТОГО	6 319 711	328 693	5 636 212	354 806

По состоянию на 31 декабря 2021 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	2 930 253			2 930 253
Кредиторская задолженность	213 068	213 068		
ИТОГО	3 143 321	213 068		2 930 253

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 31.12.2022 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Задолженность по кредитам и займам полученным	5 930 369	2 930 253

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



Лукиянов Алексей Александрович
(Представитель управляющей компании ООО
«Легенда» по доверенности №ОД/20 от 27.07.2020)

24 марта 2023 г.



