

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ОГРН 1237800028366, 196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. СТАРТОВАЯ, Д. 8, ЛИТЕР А, ОФИС 304, КАБ. 3), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности и краткие положения учетной политики ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» за 2023 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 аudit 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

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, в лице управляющей организации аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

*Буланцов*



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

«08» апреля 2024 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА  
ВАСИЛЬЕВСКОГО"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

196210, город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пулковский Меридиан, ул

Стартовая, дом 8, литера А, офис 304, кабинет 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АВЕРС-АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2023
по ОКПО	98272871	
ИИН	7810973191	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

ИИН	7826041116
ОГРН/ ОГРНП	1027810265449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1.	Основные средства	1150	31 408	-	-
	в том числе:				
	право долгосрочной аренды	1151	31 408	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.12	Отложенные налоговые активы	1180	154	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	31 562	-	-
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
3.2.	Запасы	1210	7 712 455	-	-
	в том числе:				
	затраты на приобретение земельного участка	1211	6 658 678	-	-
	затраты на строительство инвестиционных объектов	1212	934 207	-	-
	затраты на содержание заказчика застройщика	1213	8 097	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3.	Дебиторская задолженность	1230	485 423	-	-
	в том числе:				
	авансы выданные на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	274 667	-	-
	авансы выданные на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1232	206 171	-	-
	расчеты с прочими дебиторами	1233	4 585	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	33	-	-
3.5.	Прочие оборотные активы	1260	7	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 197 919	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	8 229 480	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	162	-	-
	Итого по разделу III	1300	2 162	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.6.	Заемные средства	1410	8 184 469	-	-
	в том числе:				
	кредитная линия	1411	7 518 075	-	-
	проценты по кредитной линии	1412	502 700	-	-
	полученный заем	1413	131 966	-	-
	проценты по полученному займу	1414	31 728	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.6.	Прочие обязательства	1450	32 589	-	-
	в том числе:				
	обязательства по долгосрочной аренде	1451	32 589	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 217 058	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.7.	Кредиторская задолженность	1520	9 963	-	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	7 489	-	-
	расчеты по налогам и сборам	1522	1 691	-	-
	расчеты о оплате труда	1533	783	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9.	Оценочные обязательства	1540	297	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 260	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	8 229 480	-	-

Руководитель

(подпись)

25 марта 2024 г.

Лукьянов Алексей  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023



**Отчет о финансовых результатах**

**за 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность**

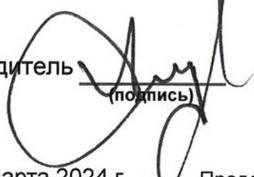
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2023
98272871		
7810973191		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	-	-
3.11	Проценты к получению	2320	10	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
3.12	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10	-
3.12	Налог на прибыль	2410	152	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	154	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	162	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	162	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



25 марта 2024 г.

Лукьянин Алексей  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023



Отчет об изменениях капитала

за 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности  
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД			Коды	
			0710004	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
по ОКПО			98272871	
по ОКВЭД 2			7810973191	
по ОКОПФ / ОКФС			41.20	
по ОКЕИ			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 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
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 2022 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	162	162
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	162	162
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 2023 г.	3300	2 000	-	-	-	162	2 162

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 162	-	-

Руководитель



Лукьянов Алексей  
Александрович

(подпись)

«ЛЕГЕНДА  
ВАСИЛЬЕВСКОГО»

25 марта 2024 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023

**Отчет о движении денежных средств**

за 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710005
Дата (число, месяц, год)		31 12 2023
по ОКПО		98272871
по ИНН		7810973191
по ОКВЭД 2		41.20
по ОКОПФ / ОКФС		12300 16
по ОКЕИ		384

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной  
ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(237 918)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(233 664)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 823)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2)	-
прочие платежи	4129	(1 429)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(237 918)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 940	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 930	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	10	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(7 288 454)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 286 524)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 930)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 286 514)	-

Наименование показателя	Код	За 10.03.2023 - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4310	8 652 041	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 650 041	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	2 000	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4320	(1 127 576)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 000 000)	-
прочие платежи	4329	(127 576)	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	7 524 465	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	33	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	33	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

## Руководитель

10

25 марта 2024 г.

Представитель по доверенности №ОД/23 от 13.03.2023

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

**ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»**

**ЗА 2023 ГОД**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (далее по тексту - «Общество») является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В 2023 году Общество осуществляло подготовительные работы по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного и среднего образования на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002114:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5.

Общество осуществляет строительство объекта капитального строительства на основании Разрешения №78-002-0186-2022 от 07.10.2022, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Для реализации проекта по строительству многоквартирного дома Общество привлекает денежные средства в рамках кредитных договоров с банком АО "Банк ДОМ.РФ".

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

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

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество осуществляет деятельность в г. Санкт-Петербург и не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Численность работников Общества на 31.12.2023 г. составляет 12 человек.

Органами управления в Обществе на 31.12.2023 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 31.12.2023 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023г.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда».

Бенефициарными владельцами Общества являются Селиванов Василий Геннадьевич (гражданство Российской Федерации), Клюев Алексей Васильевич (гражданство Российской Федерации), Лукьянов Алексей Александрович (гражданство Российской Федерации).

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.04.2023 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 10.03.2023г. 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 препятствиями, создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

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

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

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

## 2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 2.1. Основа составления

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

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

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

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

### 2.2. Использование оценок

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

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

### 2.3. Валюта отчетности

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

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

Вид валюты	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
ЕВРО	99,1919	75,6553	84,0695

В 2023 году валютные операции не осуществлялись.

### 2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

## 2.5. Порядок учета основных средств

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальными вложениями, 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 несущественна, амортизируется полная стоимость основного средства (п. п. 30, 31 ФСБУ 6/2020).

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

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

Не начисляется амортизация по следующим основным средствам:

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

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

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

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

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

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

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

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой  
бухгалтерской отчетности за 2023 год

- управленические 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.);
- ✓ способностьносить 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 организацией 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, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

**Запасами являются:**

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

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

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

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

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

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

Фактическая себестоимость определяется следующим способом:

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

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

Организация применяет ФСБУ 5/2019.

**Объекты недвижимого имущества**, созданные (находящиеся в процессе создания) в ходе обычной и единственной деятельности Общества в рамках обычного операционного цикла Общества, которым признается срок возведения объекта жилищного строительства, признаются запасами в соответствии с пп. ж п. 3 ФСБУ 5/2019.

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

- ✓ уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019);
- ✓ иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

## 2.8. 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 списывается с баланса по мере признания ее таковой.

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

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

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023г. не создавался.

## 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, относящиеся к деятельности, облагаемой НДС, 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 актива (далее - целевые займы), в стоимость объекта строительства 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 актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость объекта строительства, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат на данный актив, осуществленных за счет заемных средств.

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

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

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

## **2.12. 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 работы, иные расходы, непосредственно связанные с процессом строительства.

После окончания формирования себестоимости объекта строительства его стоимость переносится на бухгалтерский счет, предназначенный для учета готового объекта. В той части, в которой объект был профинансирован средствами участников договоров долевого строительства или участников

инвестиционных договоров, стоимость объекта переносится в исполнение обязательства по целевому финансированию. Та часть объекта, которая до момента готовности не была профинансирована за счет средств договоров, имеющих инвестиционную природу, переносится в категорию «Товары к продаже» и реализуется по договорам купли-продажи.

## **2.14. Признание доходов**

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

В частности, для признания доходов необходимо выполнение следующих критериев:

- а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающей из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных Обществом в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общество признается кредиторская задолженность, а не выручка.

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

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

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

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

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

## **2.15. 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 Застойщика, 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 арендных обязательств

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб., и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Для этого должны быть выполнены условия (п. 12 ФСБУ 25/2018):

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

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

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

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

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

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

## **2.17. 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 27.03.2023 Обществом утверждено Положение по учетной политикой в связи с применением в действующим законодательством ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020.

Обществом планируется изменение учетной политики на 2024 год в связи со вступлением в силу с 2024 года новых стандартов бухгалтерского учета.

Руководством проводится оценка влияния изменений учетной политики на финансовые показатели.

### 3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

#### 3.1. Основные средства

Перечень арендованных объектов основных средств Общества по состоянию на 31.12.2023 приведен в таблице.

Наименование объекта аренды	Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Срок договора аренды	Тип аренды
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д48-11/23 от 13.11.23	12 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	ООО «Легенда»	Д29-07/23 от 10.07.23	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда»	Д50-11/23 от 29.11.23	12 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офис продаж	ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-697 от 16.10.23	до 30.09.2026	Долгосрочная
Офис продаж (смотровая площадка)	ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-695 от 16.10.23	до 30.09.2026	Долгосрочная

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

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

Учет арендованных объектов основных средств осуществляется на забалансовом счете.

Обществом заключен ряд договоров долгосрочной аренды офисных помещений. В составе объектов основных средств по строке 1151 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 Обществом признано право пользования активами в размере 31 408 тыс. руб.

Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Первоначальная стоимость ППА на 31.12.2023	Амортизация ППА на 31.12.2023	Ставка дисконтирования на дату признания ППА	Сумма начисленного процентного расхода за 2023
ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-697 от 16.10.23	5 694	398	13,05	628
ООО «УК «Севкабель Порт»	УКС-23-695 от 16.10.23	27 889	1 777	13,05	141
<b>Итого</b>		<b>33 583</b>	<b>2 175</b>		<b>769</b>

**3.2. Запасы**

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

Структура	31.12.2023
Расходы на строительство инвестиционных объектов	934 207
Расходы на приобретение ЗУ	6 658 678
Затраты заказчика-застройщика	8 097
<b>Всего</b>	<b>7 712 455</b>

По состоянию на 31.12.2023 в составе объектов основных средств числится земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002114:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия д. 39, к 5 – 102 092 м<sup>2</sup>, стоимостью 6 658 678 тыс. руб., приобретенный в 2023 года под строительство жилого дома.

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

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

Согласно результатам инвентаризации запасов, снижение стоимости материальных ценностей не выявлено. Резерв под обесценение материальных ценностей на 31.12.2023 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

**3.3. Дебиторская задолженность**

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

Структура	31.12.2023
Авансы выданные, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	274 667
Авансы выданные, на срок более 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	206 171
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	145 767
АО "Теплосеть Санкт-Петербурга"	60 404
Прочие дебиторы	4 585
<b>Всего</b>	<b>485 423</b>

Согласно результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2023 Обществом резерв по сомнительным долгам не создавался.

**3.4. Денежные средства и их эквиваленты**

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

Структура	31.12.2023
Денежные средства на расчетном счете	33
<b>Всего</b>	<b>33</b>

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

### 3.5. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2023 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 7 тыс. руб., отраженные в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2023	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)
Лицензия на право использования "Контур.Диадок"	7	03.09.2024	7
<b>ИТОГО</b>	<b>7</b>		<b>7</b>

### 3.6. Заемные средства и прочие обязательства

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

Структура	31.12.2023
Банковские кредиты	7 518 075
Проценты по банковским кредитам	502 700
Сумма полученных займов	131 966
Сумма начисленных процентов к уплате	31 728
<b>Всего</b>	<b>8 184 469</b>

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет следующую задолженность по заключенным договорам займа, кредитному договору.

Кредитор	Реквизиты договора	Срок возврата	Сумма основного долга	Сумма начисленных процентов
Банк ДОМ.РФ	90-141/КЛ-23 от 13.06.2023 (12,2% годовых)	28.12.2028	7 518 075	502 700
ООО Легенда	Д35-05/23 от 30.05.23 (14% годовых)	31.12.2028	131 966	31 728
<b>Итого</b>			<b>7 650 041</b>	<b>534 428</b>

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

По строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 признана сумма обязательств долгосрочного характера со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Обществом заключены договора долгосрочной аренды и на 31.12.2023 сформирована сумма долгосрочных обязательств которая составила 32 589 тыс. руб.

### 3.7. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	3 289
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	1 691
Расчеты с техническим заказчиком	2 400
Расчеты с персоналом по оплате труда	783
Расчеты с генеральным подрядчиком	1 800
<b>Всего</b>	<b>9 963</b>

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

### 3.8. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей её участников. По состоянию на 31.12.2023 г. величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. чистые активы Общества положительные и больше величины уставного капитала.

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

В течение 2023 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.

### 3.9. 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 31.12.2023 составила 297 тыс. руб. Отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

Структура	31.12.2023
<b>Сальдо на начало периода</b>	<b>0</b>
Начисленный резерв	297
Восстановленный резерв	0
<b>Сальдо на конец периода</b>	<b>297</b>

### 3.10. Доходы и расходы

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

В течение 2023 года у Общества отсутствовали доходы и расходы по обычным видам деятельности.

### 3.11. Прочие доходы и расходы

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

В 2023 году у Общества отсутствовали прочие расходы.

### 3.12. Налог на прибыль

По итогам 2023 года прибыль Общества в целях налогообложения составила 10 тыс. руб., налог на прибыль составил 2 тыс. руб.

Ниже представлена информация о налоге на прибыль Общества.

Структура	2023
Прибыль (убыток) до налогообложения	10
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	154
Постоянный налоговый расход, связанный с наличие расходов, не принимаемых для налогообложения	0
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	0
Текущий налог на прибыль, ставка 20%	2

### 3.13. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

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

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

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

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанный стороной	Категория
Селиванов Василий Геннадьевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российской Федерации), председатель совета директоров УК ООО "ЛЕГЕНДА"	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российской Федерации), член совета директоров УК ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал УК ООО «Легенда»	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец (гражданство Российской Федерации), член совета директоров УК ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал УК ООО «Легенда»	Категория 1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанный стороной	Категория
«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
«СТАТУС», 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
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	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

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанный стороной	Категория
«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
«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
«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
«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 31.12.2023	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 2	Услуги управления полученные		300
Категория 4	Займы полученные		163 694
Категория 4	Аренда		2 218
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика		2 400
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда		1 800
<b>Итого</b>			<b>170 412</b>

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 2023	
		Получено	Оплачено/ реализовано
Категория 2	Услуги управления	2 707	2 407
Категория 2	Аренда	3 425	2 825
Категория 4	Займы полученные	1 163 694	1 000 000
Категория 4	Аренда	1 858	240
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика	2 400	-
Категория 4	Займы выданные	1 940	1 940
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	1 800	-
<b>Итого</b>		<b>1 177 824</b>	<b>1 007 412</b>

### 3.14. Информация о выданных и полученных обеспечениях

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	587/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	588/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	589/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
Селиванов Василий	Поручительство	590/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер договора	Дата договора	Срок действия	Залоговая стоимость, руб.	Оценочная стоимость, руб.
Геннадьевич						
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	591/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	592/141-23	15.06.2023	28.12.2031	22 239 677 301	22 239 677 301
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в УК	634/141-23	15.06.2023	до полного исполнения обязательств	2 000 000	2 000 000
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ООО "МЕТЕОР")	залог прав по договору купли-продажи	653/141-23	15.06.2023	до полного исполнения обязательств	1 000	1 000
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ООО "МЕТЕОР")	залог прав по залоговому счету	652/141-23	14.06.2023	до полного исполнения обязательств		
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ООО "МЕТЕОР")	Ипотека	770/141-23	05.07.2023	до полного исполнения обязательств	663 252 500	
ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО» (ООО "МЕТЕОР")	Поручительство	1671/415-23	22.12.2023	29.06.2032		

### 3.15. 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.

### 3.16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2023 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

### 3.17. Вознаграждение управленческому персоналу Общества

Управляющей организацией Общества на 31.12.2023 г. является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023 г. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.04.2023 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 03.03.2023 г.

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

### 3.18. 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 экспортные 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:

31.12.2023

#### Финансовые вложения

Дебиторская  
задолженность

485 423

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год

31.12.2023

Денежные средства и  
денежные эквиваленты

33

**ИТОГО**

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г.:

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

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 31.12.2023 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:

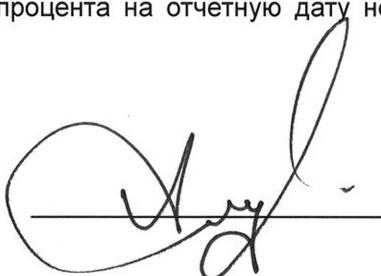
31.12.2023

Задолженность по кредитам и займам полученным

8 184 469

Некоторые 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



25 марта 2024 г.

Лукьянов Алексей Александрович

(Представитель по доверенности №ОД/23 от  
13.03.2023)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
бухгалтерской отчетности за 2023 год



В настоящем документе пронумеровано,  
Прошито и скреплено печатью 40  
/ ерак / лист 10  
Подпись Андрей Михаил В. С.

