

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО» (ОГРН 1197847005036, 196210, город Санкт-Петербург, Стартовая ул., д. 8 литер а, офис 108, каб. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности и краткие положения учетной политики Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО» за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и акционеров 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.

Акционеры Акционерного общества ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с акционерами аудируемого лица, доводя до их 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.

Слончак Е.А.

действующий от имени ООО «АВЕРС-АУДИТ»

на основании доверенности № 13 от 08.11.2022 г.,

руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006074093)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРС-АУДИТ»,

ОГРН 1027810265449,

197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб, д. 20 литера А, офис 801 помещ. 2,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017954

«28» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО"	по ОКПО	35434433		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7806554991		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СТАРТОВАЯ УЛИЦА, ДОМ 8, ЛИТЕР А, ОФИС 108, КАБ. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аверс-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7826041116
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027810265449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	31	57	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	72 162	11 091	3 155
	в том числе:				
	собственные основные средства	1151	15 512	11 091	3 155
	право долгосрочное аренды ОП	1152	30 708	-	-
	неотдел. улучшения арендов. имущ-ва	1153	25 696	-	-
	право долгосрочной аренды ЗУ	1154	246	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	1 026 960	213 526	233 838
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.7	Прочие внеоборотные активы	1190	1 827	-	-
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	1191	1 827	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 100 980	224 674	236 993
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.4	Запасы	1210	7 599 747	4 698 263	2 326 250
	в том числе:				
	затраты на строительство	1211	5 754 922	3 780 604	2 235 581
	НДС со стоимости расходов на строительство объекта	1212	616 896	298 189	38 800
	незавершенное производство	1213	510 138	249 391	50 400
	материально-производственные запасы	1214	74 801	18 250	54
	расходы на продажу	1215	642 990	351 829	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	11 031 917	6 311 124	146 216
	в том числе:				
	Дебитор. задолженность (платежи по кот. ожидаются более, чем через 12 мес. после отчетной даты), в том числе	1231	10 079 914	6 089 903	10 260
	- проценты по предоставленным займам	1232	59 880	24 682	2 040
	- расчеты по инвестированию строительства	1233	9 086 935	5 132 122	8 220
	- вексельное обязательство	1234	933 099	933 099	-
	Дебитор. задолженность (платежи по кот. ожидаются в течение 12 мес. после отчетной даты), в том числе:	1235	952 003	221 221	135 956
	- расчеты по авансам выданным	1236	908 622	198 033	128 712
	- прочая дебиторская задолженность	1237	43 381	23 188	7 244
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 884	27	239
3.7	Прочие оборотные активы	1260	542	6 446	70
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	1261	542	6 446	70
	Итого по разделу II	1200	18 636 090	11 015 860	2 472 775
	БАЛАНС	1600	19 737 070	11 240 534	2 709 768

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 434	5 063	1 811
	Итого по разделу III	1300	6 444	5 073	1 821
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	10 262 712	5 200 457	2 604 938
	в том числе:				
	банковский кредит	1411	9 716 231	4 953 185	2 585 863
	проценты по банковскому кредиту	1412	546 481	247 272	19 075
	Отложенные налоговые обязательства	1420	710	763	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	9 086 935	5 829 877	81 621
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия	1451	9 086 935	5 132 122	8 220
	вексели выданные	1452	-	674 472	72 537
	проценты по векселям выданным	1453	-	23 283	864
	Итого по разделу IV	1400	19 350 357	11 031 097	2 686 559
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	377 498	201 158	20 490
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	224 078	153 172	12 713
	расчеты с прочими кредиторами	1522	153 420	47 986	1 018
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.18	Оценочные обязательства	1540	2 771	3 206	899
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	380 269	204 364	21 389
	БАЛАНС	1700	19 737 070	11 240 534	2 709 768

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 03.07.2020

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
35434433		
7806554991		
71.12.2		
12267		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	35 198	22 642
3.13	Проценты к уплате	2330	(34 606)	(14 948)
3.12	Прочие доходы	2340	14 455	695
	Прочие расходы	2350	(12 937)	(4 230)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 110	4 159
3.15	Налог на прибыль	2410	(317)	(907)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(370)	(144)
	отложенный налог на прибыль	2412	53	(763)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 793	3 252

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.14	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 793	3 252
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,149	0,352
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,149	0,352

Руководитель

(подпись)

✓ Лукьянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 03.07.2020

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
35434433		
7806554991		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО"

по ОКПО

Организация

ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	1 811	1 821
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 252	3 252
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	5 063	5 073
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:	3310	-	-	-	-	1 793	1 793
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 793	1 793
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(422)	(422)
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 учетной политики	3328	X	X	X	X	(422)	(422)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	6 434	6 444

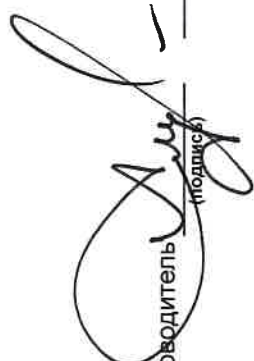
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	6 444	5 073	1 821




 Руководитель — Лукьянов Алексей
 Александрович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г. Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 03.07.2020

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

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
35434433		
7806554991		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 668	1 821
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 104	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	750	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 814	1 821
Платежи - всего	4120	(3 251 232)	(2 044 874)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 126 124)	(1 961 993)
в связи с оплатой труда работников	4122	(95 241)	(81 186)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(380)	(509)
НДС	4125	-	(153)
расчеты по агентским договорам	4126	(17 799)	(386)
прочие платежи	4129	(11 688)	(647)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 243 564)	(2 043 053)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	24 375	20 300
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	24 375	20 300
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(837 810)	(267 110)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(8 483)
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	(837 810)	(258 627)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(813 435)	(246 810)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 763 046	2 367 323
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 763 046	2 367 323
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(702 190)	(77 672)
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	(702 190)	(77 672)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 060 856	2 289 651
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 857	(212)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	27	239
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 884	27
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



24 марта 2023 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по дов. №ОД/20 от 03.07.2020

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

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»**

ЗА 2022 ГОД

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

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»**

ЗА 2022 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2022 году Общество осуществляло функции застройщика жилого комплекса «Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным гаражом», по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, д.68, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006010:1641.

Общество осуществляет строительство объекта капитального строительства на основании Разрешения №78-007-0445-2020 от 21.01.2020, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Для реализации проекта по строительству жилого комплекса Общество привлекает денежные средства в рамках кредитного договора с банком АО "Банк ДОМ.РФ", а также денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ), путем размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 196210, город Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, лит. А., офис 108 каб.1

Общество осуществляет деятельность в Санкт – Петербурге и не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Численность работников Общества на 31.12.2022 составляет 55 чел. (на 31.12.2021: 50 чел.).

Органами управления в Обществе на 31.12.2022 являются:

Высшим органом управления в Обществе является Общее собрание акционеров. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – управляющая организация.

Управляющей организацией Общества на 31.12.2022 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 16.06.2020г. Ведение учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 03.07.2020г. к договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 16.06.2020г.

По состоянию на 31.12.2022 акционерами общества являются – ООО «ТАКТИКА» - 99,99% акций, Селиванов Василий Геннадьевич – 0,01% акций.

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

Лицо, ответственное за организацию внутреннего контроля – управляющая организация.

1.2. Операционная среда осуществления деятельности

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

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

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

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующих периодов, следующих за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**2.1. Основа составления**

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

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Концептуальными основами представления финансовой отчетности в Российской Федерации, 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 нематериальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение);
- оценочных обязательств.

2.3. Валюта отчетности

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

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

Вид валюты	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
ЕВРО	75,6553	84,0695	90,6824

В 2022 год валютных операций не осуществлялось.

2.4. Порядок учета основных средств, нематериальных активов

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

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

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

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

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

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

Не начисляется амортизация по следующим основным средствам:

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

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

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

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

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

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

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

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

- управленческие решения в отношении любых объектов групповой единицы учета являются взаимно обусловленными;
- все объекты групповой единицы выполняют однородные функции;

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

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 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.

По группам основных средств в Обществе установлены следующие сроки полезного использования:

Группа	Срок полезного использования, лет
Офисное оборудование	2
Здания	15
Сооружения	15
Производственный и хозяйственный инвентарь	2
Мебель	10

Приобретаемые Организацией активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных при единовременном выполнении условий, установленных п. 3, 4 ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы учитываются по стоимости приобретения и создания, включающие затраты, производимые Организацией до момента передачи объекта в эксплуатацию.

Определение срока полезного использования нематериальных активов или определение необходимости их списания производится постоянно действующей комиссией, состав и полномочия которой утверждаются руководителем Организации.

Амортизация нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования.

По группам нематериальных активов в Обществе установлены следующие сроки полезного использования:

Группа нематериальных активов	Срок полезного использования, месяцев
Интернет сайты	34

Объекты нематериальных активов не подлежат переоценке.

Программные продукты, на которые отсутствуют исключительные права, используемые в деятельности Организации, учитываются за балансом счета 014.

2.5. Учет вложений во внеоборотные активы

На счете 08 ведется учет затрат, связанных с приобретением или строительством основных средств, нематериальных активов (НМА) (на отдельных субсчетах).

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

К капитальным вложениям относят фактические затраты на приобретение ОС, их приведение в состояние и местоположение, необходимые для использования (п. 9 ФСБУ 26/2020).

В частности, в капитальные вложения включают:

- суммы, уплачиваемые продавцу при приобретении объекта;
- затраты на доставку основных средств к месту использования;
- затраты на монтаж, установку основных средств;
- проценты по займам, если основное средство относится к инвестиционным активам;
- суммы оценочных обязательств на демонтаж, утилизацию основных средств и восстановление окружающей среды;
- затраты на пусконаладочные работы за вычетом расчетной стоимости произведенной продукции.

Списание расходов на приобретение основных средств, не требующих монтажа, доработки, достройки и т.п., производится в том же периоде, в котором они отражены по дебету счета 08, при условии завершения капитальных вложений.

Применение ФСБУ 26/2020 осуществляется организацией перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения ФСБУ 26/2020. При составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

Особенности учета, связанные с созданием объекта строительства, учитываемые на счете 08 описаны также в других разделах настоящей учетной политики.

Списание расходов на приобретение основных средств, не требующих монтажа, доработки, достройки и т.п., производится в том же периоде, в котором они отражены по дебету счета 08, при условии завершения капитальных вложений.

Особенности учета, связанные с созданием объекта строительства, учитываемые на счете 08 описаны также в других разделах настоящей учетной политики.

2.6. Учет аренды

Организация применяет ФСБУ 25/2018 с 01 января 2022 года.

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

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

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

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

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

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

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

- арендуемые объекты не будут сдаваться в субаренду,
- право собственности на предметы аренды не переходит к арендаторам,
- арендуемые объекты не требуют каких-либо существенных вложений для приведения их в состояние, в котором они могут использоваться Арендатором,

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

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

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

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

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей), если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. В случае перехода к арендатору права собственности на предмет аренды по окончании срока договора аренды, срок полезного использования права пользования активом определяется в соответствии со сроком полезного использования базового актива.

2.7. Финансовые вложения

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

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

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

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

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

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

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений являются:

- ✓ в части выданных займов – договор займа;
- ✓ в части долей в уставном капитале других организаций – дочернее общество;
- ✓ в части акций других организаций – совокупность акций каждой организации (без учета каждой акции);
- ✓ в части приобретенных прав требований – приобретенное право требования;
- ✓ в части векселей и других ценных бумаг – ценная бумага.

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).

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, он оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений. Оценка финансовых вложений по дисконтированной стоимости не производится.

2.8. Запасы

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

Запасами являются:

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

Затраты на приобретение запасов, предназначенных для **управленческих нужд**, признаются расходами того периода, в котором они понесены и подлежат включению в состав статьи «Материальные расходы» на бухгалтерском счете 20.01.

К таким запасам относятся:

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

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

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

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

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

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

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

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

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является каждое помещение, часть помещения (доля в праве собственности на недвижимость), которые могут являться предметом сделки. Объекты недвижимости, завершённые строительством, переводятся со счета 08.03 на счет 43 «Готовая продукция» на дату государственной регистрации права собственности на объекты. Аналитический учет на счете 43 «Готовая продукция» ведется по фактической себестоимости строительства. Фактическая себестоимость каждого помещения определяется как произведение общих затрат на строительство МКД на процент площади учитываемого помещения в общей полезной площади МКД (согласно разделу II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

Оценка списания запасов производится по методу ФИФО, за исключением готовой продукции, учитываемой на счете 43.

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

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.

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 п. ж п. 3 ФСБУ 5/2019.

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

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

2.9. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

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

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные финансовые вложения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11. Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

2.12. Кредиты и займы полученные

Учет полученных кредитов и займов осуществляется Обществом в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Обязательства по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности включают суммы фактически полученных на отчетную дату денежных средств, а также суммы начисленных процентов по договорам кредитов и займов.

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней.

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по долговым обязательствам, полученным с целью финансирования объекта строительства, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) и признаются в составе расходов на строительство объекта.

Дополнительные расходы, производимые в связи с получением займов и кредитов в целях финансирования объекта строительства, признаются в составе расходов на его строительство, иные расходы отражаются в составе прочих расходов по мере возникновения.

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов (внеоборотных активов (п. 10е ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"), запасов (п.11дФСБУ 5/2019 "Запасы")) под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени на приобретение, сооружение и изготовление.

2.13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

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

2.14. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15. Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

При осуществлении строительства с привлечением средств дольщиков (по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) к счету 08 дополнительно открывается субсчета для учета расходов, соответствующие требованиям п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ (целевому назначению средств дольщиков), включая проценты по кредитам и займам, привлеченным для финансирования строительства.

На счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» учет ведется в отношении расходов, связанных непосредственно со строительством объекта, так и отражается стоимость услуг Застройщика, поскольку в соответствии с проектно-сметной документацией они формируют окончательную стоимость объекта.

Стоимость приобретенных земельных участков учитывается в составе основных средств, независимо от их назначения. В случае, если земельные участки стали использоваться для создания объектов жилищного строительства, их стоимость включается в затраты на строительство объектов на момент получения Разрешения на строительство на субсчете 08.01 «Приобретение земельных участков».

В Бухгалтерском балансе стоимость незавершенного строительства, включая НДС и стоимость земельного участка (участков), отражается по строке 1210 «Запасы».

Затраты по строительству объектов социальной инфраструктуры, вытекающие из условий инвестиционного контракта, по которым у Застройщика возникают обязательства перед государственными или муниципальными органами помимо непосредственно затрат на строительство объектов жилого или нежилого фонда учитываются на счете 08.33.1 и включаются в стоимость такого объекта до введения его в эксплуатацию, после учитываются на бухгалтерском счете 91.02 «Прочие расходы» в составе прочих расходов того периода в котором были произведены либо перешло право собственности.

Расходы, включенные в стоимость объекта строительства, возводимого Обществом в качестве Застройщика, учитываются в затратах в периоде признания доходов по объекту строительства.

К прочим расходам Организации относятся:

Проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов), не подлежащие включению в стоимость создаваемых активов (инвестиционного объекта)
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
Штрафы и пени перед бюджетом и внебюджетными фондами (отражаются на дату принятия решения о привлечении к ответственности в корреспонденции со счетами 68, 69)
Возмещение причиненных организацией убытков
Убытки прошлых лет, признанные в отчетном году
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания
Курсовые разницы
Сумма уценки активов
Перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий
Сумма начисленного налога на имущество организации;
Прочие расходы.

Прочие расходы учитываются на счете 91.02.

2.16. 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 в соответствии с законодательством о налогах и сборах, то есть по правилам, установленным в главе 25 НК РФ (п. 21 ПБУ 18/02). Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

2.17. Изменения в учетной политике Общества

С 01.01.2022 года Обществом утверждено Положение по учетной политике, в учетную политику внесены изменения, связанные с вводом в действие новых стандартов учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Общество воспользовалось правом вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного п.49 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", п.49 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", признать на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Обществом не планируется изменение учетной политики на 2023 год.

Корректировка нераспределенной прибыли, вызванная переходом к новым стандартам учета отражена в строке «изменение учетной политики» Отчета об изменении капитала за 2022 год.

2.18. Ретроспективные корректировки прошлых отчетных периодов

При формировании данных Бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31.12.2022 корректировки показателей бухгалтерской отчетности за сопоставимые периоды не производились.

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

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числятся объекты основных средств на общую сумму 72 162 тыс. руб.

В составе объектов основных средств признано право долгосрочной аренды недвижимого имущества по договору №11/20 от 01.12.2020 с ООО «ИСК Гелеанд» сроком до 31.12.2025, используемого для работы офиса продаж помещений объекта строительства. Стоимость прав долгосрочной аренды с учетом начисленной амортизации по состоянию на 31.12.2022 составила 30 708 тыс. руб., отражена по строке 1152 Бухгалтерского баланса.

Ставка дисконтирования для расчета процентных расходов определена в размере 4,99% годовых, исходя из уровня средней процентной ставки по привлечению заемных средств на сопоставимый срок. Сумма начисленных процентных расходов за 2022 год составила 1 643 тыс. руб., учтена в составе расходов на продажу.

Также в составе объектов основных средств признаны неотделимые улучшения арендованного имущества (капитальный ремонт, оборудование офиса продаж), произведенные подрядным способом. По состоянию на 31.12.2022 остаточная стоимость указанного объекта составила 25 696 тыс. руб., отражена по строке 1153 Бухгалтерского баланса.

По условиям договора аренды все произведенные неотделимые улучшения арендованного имущества по завершению договора остаются в собственности арендодателя.

В составе объектов основных средств признано право долгосрочной аренды земельного участка по договору №07/ЗКС-10847 от 01.07.2021 на инвестиционных условиях с КИО Санкт-Петербурга сроком до 30.06.2024. Стоимость прав долгосрочной аренды с учетом начисленной амортизации по состоянию на 31.12.2022 составила 246 тыс. руб., отражена по строке 1154 Бухгалтерского баланса.

Начисление процентных расходов по данному договору аренды не производится в связи с единовременной выплатой арендной платы за весь срок договора аренды в 2021 году.

Заклученный Обществом договор аренды офисного помещения с ООО «Легенда» на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией, и в соответствии с Положением по учетной политике учтен как договор операционной аренды, так как соблюдены следующие условия:

- арендуемый объект не будет сдаваться в субаренду,
- право собственности на предмет аренды не переходит к арендатору,
- арендуемый объект не требует каких-либо существенных вложений для приведения его в состояние, в котором он может использоваться Арендатором,
- смена предмета аренда на какой-то аналогичный по характеристикам не несет в себе каких-то существенных затрат

Данные по объектам основных средств, их движению, балансовой стоимости и начисленной амортизации приведены в таблице.

Вид объекта ОС	По состоянию на 01.01.2022		Поступил о в течение 2022	Выбыло в течение 2022		Начислено амортизации и за 2022	По состоянию на 31.12.2022	
	Балансовая стоимость	Амортизация		Балансовая стоимость	Амортизация		Балансовая стоимость	Амортизация
ППА долгосрочная аренда ОП			39 980			(9 272)	39 980	(9 272)
ППА долгосрочная аренда ЗУ			406			(160)	406	(160)
Неотделимые улучшения ОП			27 722			(2 026)	27 722	(2 026)
Здания, сооружения	5 720	(168)		42	(42)	(1088)	5 678	(1 214)
Производственное оборудование			7 145			(2 402)	7 145	(2 402)
Офисное оборудование, оргтехника	4 453	(436)	2 304	2 867	(571)	(2 125)	3 890	(1 990)
Прочие ОС	1 545	(23)	4 696	1 154	(91)	(750)	5 087	(682)
ИТОГО	11 718	(627)	79 383	4 063	(704)	(17 823)	89 908	(17 746)

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

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

Вид объекта ОС	По состоянию на 01.01.2021		Поступил о в течение 2021	Выбыло в течение 2021		Начислен о амортизации за 2021	По состоянию на 31.12.2021	
	Баланс овая стоимост ь	Амортиз ация		Баланс овая стоимос ть	Амортиза ция		Балансовая стоимост ь	Амортизаци я
Здания, сооружения	3 027	(23)	2 693			(145)	5 720	(168)
Офисное оборудование, оргтехника	207	(56)	4 246			(380)	4 453	(436)
Прочие ОС			1 545			(23)	1 545	(23)
ИТОГО	3 234	(79)	8 484			(548)	11 718	(627)

В 2022 году переоценка основных средств не производилась.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств равна нулю. Капитальные вложения в основные средства на отчетные даты отсутствуют.

3.2. Аренда

Общество арендует помещения для размещения офиса, транспортные средства, а также земельный участок для целей строительства многоквартирного жилого дома.

Для расчета обязательств по аренде обществом применена ставка дисконтирования, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды на дату начала договора аренды. В проверяемом периоде ставка дисконтирования составила 4,99%.

Существенные показатели по действовавшим договорам аренды

Наименование показателя	2022 год	2021 год
Сумма обязательств по аренде на конец года, учтенная как дисконтированная сумма будущих арендных платежей, отраженная в составе кредиторской задолженности:	29 990	-
в том числе		
долгосрочная часть	22 319	
краткосрочная часть	7 671	
Проценты, начисленные по арендным платежам	1 643	-
в том числе		
признанные в составе коммерческих расходов	1 643	-
Сумма затрат за отчетный период по договорам аренды, по которым применяется право не применения ФСБУ 25/2028, утвержденное в пункте 11 ФСБ 25/2018	10 425	19 063

Общество не является арендодателем по договорам аренды в отчетном периоде.

3.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 в составе финансовых вложений в составе внеоборотных активов Обществом признаны предоставленные заемные средства по заключенным договорам со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты:

Вид финансовых вложений	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочные финансовые вложения	1 026 960	213 526	233 838
в том числе			
Займы выданные	1 026 960	213 526	233 838
Краткосрочные финансовые вложения	-	-	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	-	-
Всего	1 026 960	213 526	233 838

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

Перечень заключенных договоров займа

Контрагент	Договор	Дата возникновения	Дата погашения	Сумма
Тактика ООО	Д47-10/20 от 12.11.20 (займ) (10%) + согл. о зачете от 30.11.20	21.10.2019	01.01.2025	189 151
Легенда Смарт ООО	Д85-09/22 от 30.09.22	04.10.2022	30.09.2024	397 810
Легенда ООО	Д110-12/22 от 08.12.22	12.12.2022	31.12.2025	440 000
Всего				1 026 960

Финансовые вложения не являются предметом залога.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 не создавался в связи с отсутствием критериев и признаков для его создания.

Суммы начисленных процентов признаны в составе прочих доходов Общества, задолженность по уплате процентов отражена по строке 1232 Бухгалтерского баланса в составе дебиторской задолженности.

3.4. Запасы.

Обществом в составе запасов по строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены расходы на строительство жилого комплекса «Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным гаражом», по адресу г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, д.68, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006010:1641.

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Стоимость земельного участка	1 644 592	1 644 592	1 644 592
Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	3 592 667	1 777 179	516 586
Нормируемые расходы, связанные со строительством инвестиционного объекта	517 663	358 833	75 818
НДС со стоимости принятых работ и затрат на строительство объекта	616 896	298 189	38 800
Расходы на содержание застройщика	510 138	249 391	50 400
Материально-производственные запасы	74 801	18 250	54
Расходы на продажу	642 990	351 829	
Резерв на обесценение запасов	-	-	-
Всего	7 599 747	4 698 263	2 326 250

Ввиду отсутствия признаков обесценения, Обществом не формировался резерв на обесценения запасов.

Балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, являющихся предметами залога:

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Земельный участок 78:11:0006010:1641. По адресу г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, д.68, кадастровый номер	1 644 592	1 644 592	1 644 592

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы по договорам на технологическое присоединение объекта строительства	96 178	120 063	101 146
Аванс по договору генерального подрядчика, технического заказчика	694 253	67 967	10 113
Авансы, выданные подрядным организациям	118 529	10 431	17 784
Всего	908 960	198 461	129 043

За 2022 год использовано энергетических ресурсов на общую сумму 2 652 тыс. руб., (затраты на электроэнергию, в 2021 - 5 378 тыс. руб.

3.5. Дебиторская задолженность

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса, отраженное по строке 1230 Бухгалтерского баланса

Долгосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения свыше 12 месяцев)

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Вексель ООО «Тактика» 04 №01, срок предъявления не ранее 01.10.2025	933 099	933 099	
Расчеты по инвестированию строительства	9 086 935	5 132 122	8 220
Проценты по предоставленным займам	59 880	24 682	2 040
Всего	10 079 914	6 089 903	10 260

Срок погашения процентов по предоставленным долгосрочным займам – 2024-2025гг. Срок передачи объектов строительства дольщикам (а соответственно срок погашения расчетов по инвестированию строительства) -2024 г.

Краткосрочная дебиторская задолженность (со сроком погашения менее 12 месяцев)

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные подрядным организациям	908 960	198 461	129 043
Резерв по сомнительным долгам	- 354	- 428	- 331
Обеспечительный платеж по договору аренды	2 473	2 473	2 473
Расчеты по налогам и страховым взносам		0	113
Прочая дебиторская задолженность	40 924	20 715	4 658
Всего	952 003	221 221	135 956

Согласно результатам инвентаризации расчетов, по состоянию на 31.12.2022 выявлена сомнительная дебиторская задолженность, на сумму которой создан резерв по сомнительным долгам в размере 26 тыс. руб. Сумма дебиторской задолженности признана по строке 1230 Бухгалтерского баланса с учетом суммы созданного резерва.

	31.12.2022 г.	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Сальдо на начало периода	428	331	0
Создан резерв на сумму сомнительной дебиторской задолженности	26	100	331
Списание дебиторской задолженности за счет средств созданного резерва	100	3	0
Сальдо на конец периода	354	428	331

Вексель ООО «Тактика» является предметом залога по кредитному договору №90-118/КЛ-20 от 12.10.2020, заключенного с ПАО «Банк ДОМ.РФ, до прекращения обеспеченных обязательств.

3.6. Денежные средства и их эквиваленты

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на расчетном счете	3 884	27	239
Денежные средства на депозитных счетах			
Всего	3 884	27	239

3.7. Прочие внеоборотные и оборотные активы

По состоянию на 31.12.2022 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 2 369 тыс. руб., отраженные в бухгалтерском балансе по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1260 «Прочие оборотные активы» в зависимости от срока использования указанных активов.

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2022	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)	Прочие внеоборотные активы (строка 1190)
OfficeStd 2019 SNGL OLV NL Each AP, право на использование ПО	1 499	28.09.2026		1 499
VisioStd 2019 SNGL OLV NL Each AP, право на использование ПО	73	28.09.2026		73
Аналитическая платформа bnMAP pro	65	31.03.2023	65	
Аналитическая платформа bnMAP pro	30	30.03.2023	30	
Взносы при вступлении в СРО	117	05.03.2023	117	
Лицензия Embedded MyQ Terminal, PIN autorisation, w/o reader, 1 pcs in Cloud	18	17.11.2023	18	
Лицензия Embedded MyQ, PIN authorisation, w/o reader, 1 pcs in Cloud	55	12.10.2025		55
Лицензия MyQ BusinessPro License for 1 Network Printing Device	13	12.10.2025		13
Лицензия MyQ BusinessPro License for 1 Network Printing Device	4	17.11.2023	4	
Лицензия на ПО / A-FLEX-NUPL-P(36m) / NU On-Premises Calling Professional	116	15.11.2024		116
Лицензия на ПО / A-FLEX-NUPL-P(36m) / NU On-Premises Calling Professional	42	15.11.2024		42
Лицензия по тарифу "Профессиональный" сервис FrindWork Recruiter, 1 аккаунт	304	17.11.2023	304	
Право использования программы для ЭВМ "Контур.Экстерн" на 1 год	4	23.05.2023	4	
РБП на 1С:Предприятие 8 + "Учет застройщика"	29	26.05.2024		29
ИТОГО	2 369		542	1 827

3.8. Заемные средства и прочие обязательства

Обществом в составе Долгосрочных заемных обязательств по строке 1410 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 признана сумма привлеченных кредитных средств по договору №90-118/КЛ-20 от 12.10.2020, выданного АО «Банк ДОМ.РФ» сроком до 01.07.2024 года.

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Задолженность по основной сумме банковских кредитов	9 716 231	4 953 185	2 588 863
Задолженность по процентам по банковским кредитам	546 481	247 272	19 075
Всего	10 262 712	5 200 457	2 604 938

По строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 признана сумма заключенных договоров ДДУ долгосрочного характера.

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Заключенные договоры долевого участия и инвестиционные договоры	9 086 935	5 132 122	8 220
Всего	9 086 935	5 132 122	8 220

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

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

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

Структура	2022	2021	2020
Проценты, включенные в состав запасов (в стоимость затрат на строительство)	269 039	240 803	235 091
Проценты, включенные в текущие расходы	34 605	14 948	20
Всего	303 644	255 751	235 111

3.9. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	45 680	80 337	12 713
Задолженность по гарантийным удержаниям перед подрядчиками	178 398	72 835	85
Расчеты по налогам и страховым взносам	5 765	2 329	1 018
Прочая кредиторская задолженность	147 655	45 657	6 674
Всего	377 498	201 158	20 490

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством за исключением обязательств по аренде, информация о которых более подробно раскрыта в разделе 3.2. Кредиторская задолженность носит текущий характер, просроченная и сомнительная кредиторская задолженность отсутствует.

3.10. Капитал и резервы

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая, полностью оплаченных акционерами.

Акционеры	Обыкновенные акции	
	Количество, штук	Номинальная стоимость акции, руб.
Акционеры, всего:	10 000	1
В том числе:		
Владеющие более 5% акций:		
Юридические лица:	9 999	1
Физические лица:	1	1
Прочие		
ИТОГО	10 000	1

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

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022 составляет 6 434 тыс. руб. (31.12.2021 – 5 063 тыс. руб.)

В течение 2022 года решения о распределении прибыли не принимались.

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

3.11. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла:

- Услуги застройщика-инвестора на основании договора долевого участия в строительстве (ДДУ), заключенных в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2014 при создании и реализации объектов строительства Многоквартирного жилого дома «Малоохтинский 68».

3.12. Прочие доходы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах.

Структура	2022	2021	2020
Реализация ОС, ТМЦ	14 176		219
Предоставление имущества в субаренду		667	838
процентный доход по предоставленным займам	35 198	22 642	2 041
Прочие доходы	279	28	
Всего	49 653	23 337	3 098

3.13. Прочие расходы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Структура	2022	2021	2020
Себестоимость реализованных ОС, ТМЦ	12 875		140
Предоставление имущества в субаренду			
Резерв по сомнительным долгам	25	100	330
Услуги банка	1		124
Проценты по полученным займам	34 606	14 948	20
Прочие расходы	458	4 130	195
Всего	47 965	19 178	809

3.14. Прибыль на акцию

	2022	2021	2020
Чистая прибыль (тыс. руб.)	1 793	3 252	1 732
Количество выпущенных акций (шт.)	10 000	10 000	10 000
Чистая прибыль на 1 акцию (тыс. руб.)	0,179	0,352	0,173
Разводненная прибыль на 1 акцию (тыс. руб.)	0,179	0,352	0,173

3.15. Налог на прибыль

	2022	2021	2020
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 110	4 159	2 289
Условного расход (условный доход) по налогу на прибыль	422	832	458
Постоянный налоговый расход, связанный с наличие расходов, не принимаемых для налогообложения	(105)	75	91
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	53	(763)	-
Текущий налог на прибыль	370	144	549

Обществом применяется ставка налога на прибыль 20%.

3.16. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

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

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

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

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
Селиванов Василий Геннадьевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Акционер Общества, 1% акций, единственный участник ООО «ТАКТИКА», председатель совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА», бенефициарный владелец	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Член совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Член совета директоров УК ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец	Категория 1
ООО «ТАКТИКА»	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Акционер Общества, 99% акций	Категория 2
ООО «ЛЕГЕНДА»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Исполняет полномочия единоличного исполнительного органа Общества по договору от 16.06.2020	Категория 2
ООО «ФОРМУЛА»	юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 3

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО ЛЕГЕНДА и организация находятся под контролем одного лица	Категория 3
ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЮМЕН»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 1% уставного капитала юридического лица	Категория 4

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2022		Незавершенные операции на 31.12.2021	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 2	Услуги субаренды полученные		1 613		1 613
Категория 2	Услуги связи полученные		1 305		199

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

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2022		Незавершенные операции на 31.12.2021	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 2	Займы выданные	629 151		213 526	
Категория 2	Проценты по займам выданным	47 270		24 682	
Категория 2	Услуги управления полученные		300		950
Категория 2	Вексельное обязательство			933 099	
Категория 2	Предоставление поручительства		31 645		22 935
Категория 4	Аренда		273		
Категория 4	Расчеты по займам выданным	397 810			697 755
Категория 4	Проценты по займам выданным	12 610			
Категория 4	Предоставление поручительства		49 113		19 113
Категория 4	Расчеты по договору ген.проектирования	11 090		4 575	
Категория 4	Продажа товаров, работ, услуги	4 802	12 644		5 436
Категория 4	Услуги технического заказчика полученные	9 409	4 800	6 839	
Категория 4	Агентские услуги	1 201	401	3 822	141
Категория 4	Выполнение функций генерального подрядчика	714 750	178 684		41 811
Итого		1 828 093	280 778	1 186 543	789 953

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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2022		Операции за 2021	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 2	Услуги субаренды полученные	19 350	19 350	8 738	
Категория 2	Услуги управления	3 600	3 600	6 150	
Категория 2	Услуги связи полученные, прочие услуги	14 279	14 224	714	
Категория 2	Предоставленные займы	24 375	440 000		2 509 627
Категория 2	Проценты по предоставленным займам		22 588	22 642	2 040
Категория 4	Аренда	3 399	3 151	3 120	
Категория 2	Поручительства полученные	37 500			
Категория 2	Вексельное обязательство	702 190	702 190	933 099	
Категория 4	Услуги генерального подрядчика	1 547 466	1 550 443		11 932
Категория 4	Расчеты по займам полученным		410 420	72 579	
Категория 4	Предоставление поручительства	30 000		11 468	

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2022		Операции за 2021	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 4	Расчеты по договору ген.проектирования	102 337	108 852	67 143	
Категория 4	Продажа товаров, работ, услуги	63 856	57 710	2 324	
Категория 4	Расчеты по договору технического заказчика	2 408 177	2 406 807	1 048 282	15 697
Категория 4	Агентские услуги	40 071	37 191	240 067	
Категория 4	Поставка объекта ОС		3 232	2 099 763	
Итого		4 996 600	5 779 758	4 516 089	2 539 296

3.17. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Ниже представлена информация о связанных и полученных обеспечениях в пользу кредитора ПАО «Банк.ДОМ.РФ» в целях обеспечения обязательств Общества по Кредитному договору №90-118/КЛ-20 от 12.10.2020.

Наименование поручителя/залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, руб.
АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»	Залог	Договор №573/118-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.10.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	1 190 000	1 190 000
ООО «ТАКТИКА»	Залог	Договор №576-118-20 о залоге прав от 19.11.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	1	1
Селиванов Василий Геннадьевич	Залог	Договор №575/118-20 о залоге ценных бумаг от 19.11.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	0	0
ООО «ТАКТИКА»	Залог	Договор №574/118-20 о залоге ценных бумаг от 19.11.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	5	5
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	Договор поручительства №334/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	Договор поручительства №335/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	Договор поручительства №336/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
ООО «ЛЕГЕНДА»	Поручительство	Договор поручительства №340/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ»	Поручительство	Договор поручительства №341/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	Договор поручительства №339/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	Договор поручительства №338/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
ООО "ТАКТИКА"	Поручительство	Договор поручительства №337/118-20 от 19.11.2020 до 01.10.2028 или до прекращения обеспеченных обязательств	14 851 238	14 851 238
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью	Договор залога доли №560/118-20 от 19.11.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	2 000	2 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Залог	Договор №1085/118-20 о залоге векселя от 30.11.2020 до прекращения обеспеченных обязательств	16	16
АО "ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО"	Залог	Договор №948/118-21 о залоге векселя от 10.09.2021 до прекращения обеспеченных обязательств	933 099	933 099
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007SX-001 от 04.10.2022 до 30.09.2026	3 030 506	3 030 506
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007SX-002 от 04.10.2022 до 30.09.2026	536 000	536 000
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007TO-001 от 04.10.2022 до 30.09.2026	3 101 770	3 101 770
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007TO-002 от 04.10.2022 до 30.09.2026	511 000	511 000
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007RU-001 от 04.10.2022 до 30.09.2026	4 194 253	4 194 253
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП11_550F007RU-002 от 04.10.2022 до 30.09.2026	946 000	946 000
ООО "СЕПТИМА РИВЕР"	Залог	550F007RU-001-И1 от 10.10.2022 до прекращения обеспеченных обязательств	4 536 194	4 536 194
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007RU-001-И2 от 10.10.2022 до 30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007RU-001-И3 от 16.11.2022 до 30.09.2026	895 907	895 907
ООО "БРИГ 6"	Залог	550F007TO-001-И1 от 10.10.2022 до прекращения обеспеченных обязательств	3 011 383	3 011 383
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007TO-001-И2 от 10.10.2022 до 30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007TO-001-И3 от 16.11.2022 до 30.09.2026	895 907	895 907
ООО "ПЯТЫЙ ДОК"	Залог	550F007SX-001-И1 от 10.10.2022 до прекращения обеспеченных обязательств	2 935 352	2 935 352

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

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, руб.
ООО "ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО"	Залог	550F007SX-001-И2 от 10.10.2022 до 30.09.2026	2 071 078	2 071 078
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	550F007SX-001-И3 от 10.10.2022 до 30.09.2026	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H007U5 от 15.11.2022 до 29.06.2028	557 528	557 528
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H007WR от 15.11.2022 до 29.06.2028	491 900	491 900
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Поручительство	ДП7_550H007VR от 15.11.2022 до 29.06.2028	506 397	506 397
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H007WR от 29.11.2022 до 29.06.2028	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H007VR от 29.11.2022 до 29.06.2028	895 907	895 907
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО"	Залог	ДИ1_550H007U5 от 29.11.2022 до 29.06.2028	895 907	895 907
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	071U2P001 от 23.12.2022 до 31.12.2027	1 465 000	1 465 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	071U2P002 от 23.12.2022 до 31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	071U2P003 от 26.12.2022 до 31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	071U2P005 от 26.12.2022 до 31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	071U2P004 от 26.12.2022 до 31.12.2027	1 465 000	1 465 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Залог	071U2Z001 от 26.12.2022 до 31.12.2027	2 000	2 000
ООО "ФОРТУНА"	Залог	071U2Z003 от 23.12.2022 до прекращения обеспеченных обязательств	20 000	20 000

3.18. Оценочные и условные активы и 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.

Обязательство по предстоящим отпускам сформировано, сумма резерва на предстоящие отпуска сотрудников по состоянию на 31.12.2022 составило 2 771 тыс. руб.

	2022	2021	2020
Сальдо на начало периода	3 206	899	177
Начисленный резерв	5 161	5 380	728
Восстановленный резерв	5 596	3 073	6
Сальдо на конец периода	2 771	3 206	899

По заключенным договорам долевого участия в строительстве дольщиками (инвесторами) внесены денежные средства на эскроу счета в следующем размере

	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сумма денежных средств, зачисленных на эскроу счета	9 086 935	4 928 343	-

3.19. События после отчетной даты

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

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

3.20. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

3.21. Вознаграждение управленческому персоналу Общества

На основании Договора от 16.06.2020 полномочия Единоличного исполнительного органа Общества переданы Управляющей компании ООО «Легенда», также по дополнительному соглашению №1 от 03.07.2020г. к указанному договору ведение учета передано ООО «Легенда».

Вознаграждение УК ООО «Легенда» по заключенному договору за 2022 год составило 3 600 тыс. руб.

3.22. 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.

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:

	Тыс. руб.	
	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Финансовые вложения	1 026 960	213 526
Дебиторская задолженность	11 043 315	6 311 124
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 884	27

Риск убытков по финансовым вложениям в материнскую компанию и риски невозврата связанными сторонами выданных займов оценивается Обществом как низкий.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	10 262 712		10 262 712	
Кредиторская задолженность	388 896	388 896		
ИТОГО	10 651 608	388 896	10 262 712	

По состоянию на 31 декабря 2021 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты, займы, вексельные обязательства	5 898 212	-	-	5 898 212
Кредиторская задолженность	201 158	201 158	-	-
ИТОГО	6 099 370	201 158	-	5 898 212

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 31.12.2022г у Общества отсутствуют активы и обязательства валюте, в связи с чем валютные риски оценены как низкие.

2) Процентный риск - на отчетную дату структура процентных финансовых инструментов

Общества, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	31.12.2022	31.12.2021
Задолженность по кредитам и займам полученным	10 262 712	5 200 457

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

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

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

Руководитель



Лукьянов Алексей Александрович
(Представитель управляющей компании ООО
«Легенда» по доверенности №ОД/20 от
03.07.2020)

24 марта 2023 г.



