

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ» (ОГРН 1207800091542, 196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. СТАРТОВАЯ, Д. 8, ЛИТЕР А, ОФИС 307, КАБ. 9), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности и краткие положения учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Легенда Черной Речки» за 2023 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

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

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

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

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

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



«26» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"		Форма по ОКУД 0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год) 31 12 2023
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКПО 44978020
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная		ИНН 7810799345
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2 41.20
Местонахождение (адрес) 196210, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СТАРТОВАЯ УЛИЦА, ДОМ 8, ЛИТЕР А, ОФИС 307, КАБ. 9		по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ		по ОКЕИ 384
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	43 626	25 294	789
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	36 752	54 092	-
	в том числе:				
	Займы выданные	1171	36 752	54 092	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	12 840	7 721	-
	Итого по разделу I	1100	93 218	87 107	789
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	8 756 806	5 866 542	3 116 123
	в том числе:				
	Затраты на строительство	1211	8 724 109	5 825 378	2 924 025
	Строительные материалы	1212	32 697	41 164	192 098
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	10 304 525	3 626 480	26 167
	в том числе:				
	Расчеты по авансам выданным на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1231	134 949	153 414	-
	Расчеты по авансам выданным на срок менее 12 месяцев после отчетной дат	1232	1 084 211	213 469	22 385
	Расчеты по инвестированию строительства на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1233	8 982 794	3 248 577	-
	Расчеты с прочими дебиторами	1234	102 571	11 020	3 734
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	88 872	340	849
3.6	Прочие оборотные активы	1260	1 900	1 378	15 086
	Итого по разделу II	1200	19 152 103	9 494 740	3 158 225
	БАЛАНС	1600	19 245 321	9 581 847	3 159 014

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 000	2 000	2 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 553	536	-
	Итого по разделу III	1300	4 553	2 536	2 000
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	9 571 318	5 930 369	2 930 253
	в том числе:				
	Кредиты банка	1411	8 911 455	5 673 167	2 178 591
	Проценты по банковскому кредиту	1412	659 863	257 202	52 129
	Займы полученные	1413	-	-	662 528
	Проценты по займам полученным	1414	-	-	37 005
	Отложенные налоговые обязательства	1420	502	119	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.8	Прочие обязательства	1450	9 217 012	3 309 226	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ	1451	8 982 794	3 248 577	-
	Обязательства перед кредитной организацией	1452	60 649	60 649	-
	Обязательства по инвестиционным договорам	1453	173 043	-	-
	Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1454	526	-	-
	Итого по разделу IV	1400	18 788 832	9 239 714	2 930 253
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	438 542	328 693	213 868
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	75 668	71 513	48 318
	Расчеты с техническим заказчиком	1522	115 005	115 005	115 802
	Расчеты с персоналом организации	1523	10 399	10 776	6 284
	Расчеты по налогам и сборам, взносам	1524	6 618	27 454	4 351
	Расчеты с прочими кредиторами	1525	230 852	103 945	39 113
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	8 651
3.11	Оценочные обязательства	1540	13 394	10 904	4 242
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	451 936	339 597	226 761
	БАЛАНС	1700	19 245 321	9 581 847	3 159 014

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



25 марта 2024 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по доверенности №ОД/23 от 27.07.2023

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2023
)	44978020		
О	7810799345		
Н	41.20		
О	12300		
2			16
С	384		
И			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	7 801	2 422
3.12	Проценты к уплате	2330	(9 110)	(2 159)
3.12	Прочие доходы	2340	14 850	2 115
3.12	Прочие расходы	2350	(11 001)	(1 708)
3.12	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 540	670
3.13	Налог на прибыль	2410	(523)	(134)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(140)	(15)
	отложенный налог на прибыль	2412	(383)	(119)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 017	536

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 017	536
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



25 марта 2024 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по доверенности №ОД/23 от 27.07.2023

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

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

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
44978020		
7810799345		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	2 000	-	-	-	-	2 000
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	536	536
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	536	536
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	2 000	-	-	-	536	2 536
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 017	2 017
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 017	2 017
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	2 000	-	-	-	2 553	4 553

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	4 553	2 536	2 000

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)



25 марта 2024 г.

Представитель управляющей компании ООО «Легенда» по доверенности №ОД/23 от 27.07.2023

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2023
44978020		
7810799345		
41.20		
12300		16
384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / **Частная**
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 079	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 079	-
Платежи - всего	4120	(3 282 812)	(2 752 288)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 809 565)	(2 311 572)
в связи с оплатой труда работников	4122	(433 012)	(273 401)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 626)	(74 708)
налога на прибыль организаций	4124	(77)	(7)
расчеты по агентским договорам	4125	(25 679)	(70 512)
прочие платежи	4129	(7 853)	(22 088)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 280 733)	(2 752 288)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	297 477	25 950
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	183 840	25 950
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	113 637	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(166 500)	(106 219)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(26 177)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(166 500)	(80 042)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	130 977	(80 269)

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
И КРАТКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»
ЗА 2023 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

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

В 2023 году Общество осуществляло функции застройщика многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенному на:

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

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

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

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

Численность работников Общества на 31.12.2023 составляет 121 чел. (на 31.12.2022 – 104 чел.)

Органами управления в Обществе на 31.12.2023 являются:

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

Управляющей организацией Общества на 31.12.2023 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда».

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

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

Лицо, ответственное за организацию внутреннего контроля – Управляющая организация.

1.2. Операционная среда осуществления деятельности

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

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

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

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

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления

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

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

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

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

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

2.2. Использование оценок

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

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

2.3. Валюта отчетности

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

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

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

В 2023 году валютных операций не осуществлялось.

2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

2.5. Порядок учета основных средств

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

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

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

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

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

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

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

Не начисляется амортизация по следующим основным средствам:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

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

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

2.7. Запасы

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

Запасами являются:

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

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

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

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

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

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

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

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

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

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

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

Оценка списания запасов производится по методу ФИФО.

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

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

Фактическая себестоимость определяется следующим способом:

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

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

Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года **перспективно** (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01 января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

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

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

- ✓ уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (подп. д п.11 ФСБУ 5/2019);
- ✓ иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

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

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

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

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

2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

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

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

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

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

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 создан в размере 4 626 тыс. руб.

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

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

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

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

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

2.10. Уставный капитал

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

2.11. Кредиты и займы полученные

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

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

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

Дополнительные затраты по получению и использованию заемных (кредитных) средств учитываются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли, без распределения по периодам в составе расходов на уплату процентов по полученным заемным (кредитным) средствам.

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

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), строящихся объектов недвижимости по договорам долевого участия, в стоимость включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств.

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

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

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

По займам (кредитам), не использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, строящихся объектов недвижимости по договорам долевого участия сумма начисленных к уплате процентов учитывается в составе прочих расходов. Общество организует отдельный учет суммы начисленных процентов в части заемных (кредитных) средств, направленных на прочие цели.

2.12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

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

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков.

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

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

2.13. Формирование себестоимости объекта строительства

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

Общество осуществляет строительство исключительно подрядным способом.

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

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

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

2.14. Признание доходов

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

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

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

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

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

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

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

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

2.15. Признание расходов

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

Расходами Организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к

уменьшению капитала, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

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

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

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

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

- расходы от обычных видов деятельности;
- прочие расходы.

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

Прочие расходы учитываются на счете 91.02.

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

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

Списание расходов осуществляется в дебет счетов учета расходов по принадлежности.

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

2.16. Учет аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.17. Расчеты по налогу на прибыль

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

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

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

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

2.18. Изменения в учетной политике Общества

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

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

Руководством проводится оценка влияния изменений учетной политики на финансовые показатели.

2.19. Ретроспективные корректировки прошлых отчетных периодов

Данные прошлых отчетных периодов не корректировались.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства

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

Наименование объекта аренды	Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Срок договора аренды	Тип аренды
Транспортное средство	ООО «Квартирный ответ»	Д4-02/21 от 01.04.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д322-08/22 от 01.08.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д40-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д33-04/21 от 13.04.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда Смарт»	Д42-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	ООО «Легенда Смарт»	Д74-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда»	Д128-12/21 от 14.12.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Легенда»	Д129-12/21 от 14.12.2021	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Офисное помещение	ООО «Легенда»	Д4-07/20 от 27.07.2020	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	Физическое лицо	Д41-01/22 от 01.01.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Транспортное средство	ООО «Спецавтопарк»	Д406-12/22 от 16.12.2022	11 месяцев с пролонгацией	Операционная
Земельный участок	СПб ГКУ Имущество СПб	17/ЗК-08043 от 30.11.2023	До 30.11.2026	Долгосрочная

За исключением Договора аренды земельного участка, Обществом заключены договоры аренды на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией и в соответствии с Положением по учетной политике учитываются как договоры операционной аренды, так как соблюдены следующие условия:

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

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

Учет арендованных объектов основных осуществляется на забалансовом счете.

Обществом заключен долгосрочный договора аренды земельного участка 78:34:0004009:4248 с СПб ГКУ Имущество СПб сроком до 30.11.2026. В составе объектов основных средств по строке 1150 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 Обществом признано право пользования активом по первоначальной стоимости 574 тыс. руб. за вычетом начисленной амортизации в размере 16 тыс. руб.

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

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
				Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции		
		первона- чальная стоимос- ть	накоплен- ная аморти- зация		первон а- чальная стоимос- ть	накопле н- ная аморти- зация			
Основные средства – всего	2023	28 543	(3 249)	23 473	(110)	(12)	(5 043)	51 906	(8 280)
	2022	790	(1)	27 803	(50)	(1)	(3 249)	28 543	(3 249)
в том числе: Здания	2023	19 693	(2 522)		(110)	(12)	(1 738)	19 583	(4 248)
	2022	110	(1)	19 583	-		(2 521)	19 693	(2 522)
Право пользования ЗУ	2023			574			(16)	574	(16)
Производстве нное оборудование	2023	2 213	(124)	1 123			(435)	3 336	(559)
	2022			2 213			(124)	2 213	(124)
Офисное оборудование	2023	4 886	(444)	21 206			(2 614)	26 092	(3 058)
	2022	680	-	4 256	(50)	(1)	(445)	4 886	(444)
Прочие ОС	2023	1 751	(159)	570			(240)	2 321	399
	2022			1 751			(159)	1 751	(159)

3.2. Финансовые вложения.

По состоянию на 31.12.2023 в составе долгосрочных финансовых платежей признана сумма предоставленных заемных средств ООО «Легенда» по договору процентного займа №Д89-09/22 от 05.09.2022 (со сроком погашения до 11.04.2026, процентной ставкой с 05.09.2022 – 8%, с 13.09.2022 – 13% годовых) на общую сумму 36 752 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов в размере 7 801 тыс. руб. признана Обществом в составе прочих доходов, отражена по строке 2320 Отчета о финансовых результатах.

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

3.3. Запасы

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Запасы» (строка 1210 Бухгалтерского баланса).

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расходы на приобретение земельных участков	2 376 790	2 376 790	2 376 790
Расходы на строительство подрядным способом	3 639 089	2 063 464	241 492
Расходы на строительство, нормируемые НДС	1 059 986	499 136	94 864
Строительные материалы	505 241	316 009	56 935
Расходы на содержание застройщика	32 697	41 164	192 098
Расходы на продажу	665 894	372 525	145 874
	477 109	197 454	8 070
Всего	8 756 806	5 866 542	3 116 123

В 2023 году запасы увеличились на 2 890 264 тыс. руб., в том числе существенное увеличение произошло по статье расходы на строительство подрядным способом на 1 575 625 тыс. руб. Выбытия запасов в 2023 году не было, в связи с тем, что в составе запасов отражены затраты на строительство многоквартирного дома по заключенным договорам долевого участия с датой сдачи в декабре 2026 года.

По состоянию на 31.12.2023 г в составе запасов числятся земельные участки с кадастровым номером 78:34:0004013:1106, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, уч. 41, с

кадастровым номером 78:34:0004013:1107, по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Черной реки, уч. 55, приобретенные в сентябре 2021 года под строительство многоквартирных жилых домов. Согласно результатам инвентаризации запасов, снижение стоимости материальных ценностей не выявлено. Резерв под обесценение материальных ценностей на 31.12.2023 не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

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

Вид залогового имущества	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Срок действия договора залога
Земельный участок кадастровый номер 78:34:0004013:1106; общей площадью 23723 +/- 54 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, наб. Чёрной реки.	1 671 226	08.08.2025
Земельный участок кадастровый номер 78:34:0004013:1107; общей площадью 7504 +/- 30 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, наб. Чёрной реки.	705 564	08.08.2025

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Авансы, выданные подрядным организациям	1 219 160	366 883	22 385
Всего	1 219 160	366 883	22 385

3.4. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Авансы, выданные подрядным организациям	1 219 160	366 883	22 385
Расчеты по инвестированию строительства	8 982 794	3 248 577	
Прочие дебиторы	102 571	11 020	3 734
Всего	10 304 525	3 626 480	26 167

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Авансы выданные» числится долгосрочная дебиторская задолженность:

Наименование поставщика, подрядчика	Реквизиты договора	Сумма аванса выданного	Ожидаемый срок погашения
ПАО "РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО"	ОД-СП6-027017-21/047558-Э-21 от 10.09.2021	134 949	10.08.2025
Итого		134 949	

Также в составе дебиторской задолженности по строке 1230 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 признана сумма долгосрочных обязательств по инвестированию строительства в размере 8 982 794 тыс. руб., срок погашения которых будет произведен после 27.12.2026.

В 2023 году увеличение дебиторской задолженности на сумму 6 678 045 тыс. руб., в том числе по расчетам по инвестированию строительства на сумму 5 734 217 тыс. руб., это связано с заключением в 2023 году ДДУ.

Увеличение дебиторской задолженности по авансам выданным на 852 277 тыс. руб. связано с выдачей авансов в счет предстоящего выполнения работ по строительству объекта в соответствии с условиями заключенных договоров.

Погашение дебиторской задолженности по инвестированию строительства будет погашено в момент раскрытия счетов эскроу и поступлению денежных средств на счета Общества.

По результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2023 Обществом создан резерв по сомнительным долгам в размере 4 626 тыс. руб. на сумму авансового платежа подрядной организацией, с которой производится судебное разбирательство по срокам и качеству подлежащих выполнению работ по договору.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства на расчетном счете	872	340	849
Денежные средства на депозитных счетах в банке	88 000		
Всего	88 872	340	849

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

3.6. Прочие оборотные и внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2023 на балансе Общества числятся расходы будущих периодов на общую сумму 14 741 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 31.12.2023	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)	Прочие внеоборотные активы (строка 1190)
Аналитическая платформа bnMAP pro	178	02.04.2024	178	
Лицензия Kaspersky Endpoint Security для бизнеса Стандартный на 1 год	179	17.04.2024	179	
Лицензия Kaspersky Endpoint Security на 1год	204	21.05.2024	204	
Лицензия Kaspersky Security для почтовых серверов на 1 год	92	17.04.2024	92	
Лицензия MyQ 5 Popcorn, BusinessPro, Cloud, 4 Network Devices, период действия 50 лет	272	03.11.2073		272
Лицензия без ограничения числа пользователей для UserGate E1000	126	02.03.2024	126	
Лицензия на многофакторную аутентификацию	44	24.11.2024	44	
Лицензия на право использования ПО: Модуль проверки документов по QR-коду для Pilot-ICE, Pilot-ICE En	161	24.12.2026		161
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Интеграция с AutoCAD" для Pilot-ICE, Pilot-ICE	329	24.12.2026		329
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Копирования структуры проект на Pilot-Storage"	329	24.12.2026		329
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Экспорт документов XPS в формат PDF" для Pilot	161	24.12.2026		161
Лицензия на право использования ПО: Модуль расширения PDF2XPS для Pilot-ICE, Pilot-ICE Enterprise, Pi	296	24.12.2026		296
Лицензия на право использования ПО: Модуль расширения Revit Extension для Pilot-ICE Pilot-ICE Enterpr	81	24.12.2026		81
Лицензия на право использования ПО: Pilot-BIM (среда общих данных BIM-проектов)	330	24.12.2026		330
Лицензия на право использования ПО: Pilot-BIM (средства общих данных BIM-проектов)	3 192	24.12.2026		3 192

Виды РБП	Стоимость на 31.12.2023	Срок использования	Прочие оборотные активы (строка 1260)	Прочие внеоборотные активы (строка 1190)
Лицензия на право использования ПО: Pilot-BIM + Renga	2 643	24.12.2026		2 643
Лицензия на право использования ПО: Pilot-ECM (система управления корпоративным контентом организации)	274	24.12.2026		274
Лицензия на право использования ПО: Модуль "Экспорт документов PDF в формат XPS"	691	24.12.2026		691
Лицензия на право использования ПО: Модуль "Экспорт документов XPS в формат PDF"	251	24.12.2026		251
Лицензия на право использования ПО: модуль расширения "Отправка уведомлений на почту" для Pilot-ICE,	147	06.10.2025		147
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур Фокус"	62	30.11.2024	62	
Лицензия на программное обеспечение FalconGaze SecureTower перехват агентами: (WEB, MAIL, IM, USB)	2 610	22.06.2028		2 610
Лицензия на программное обеспечение FalconGaze SecureTower сервер контроля агентов	32	22.06.2028		32
Лицензия на программное обеспечение FalconGaze SecureTower сервер обработки данных	32	22.06.2028		32
Лицензия на программное обеспечение FalconGaze SecureTower сервер распознавания изображений	32	22.06.2028		32
Лицензия на программное обеспечение FalconGaze SecureTower сервер расследования инцидентов	32	22.06.2028		32
Лицензия ContentReader PDF Business 3-10 Per Seat на 1год	21	25.05.2024	21	
Модуль Advanced Threat Protection для UserGate E1000	50	02.03.2024	50	
Модуль Mail Security для UserGate E1000	50	02.03.2024	50	
Модуль Stream Antivirus для UserGate E1000	50	02.03.2024	50	
Неисключительное право на использование программного комплекса "ABC недвижимость" на пять лет	66	25.04.2027		66
Неисключительное право на ПК Старкон 2023	175	17.09.2028		175
Права на использование подсистемы MicroFe СДК max проектирующей системы Ing+ 2021	361	27.12.2026		361
Права на использование подсистемы Profilmaker проектирующей системы Ing+ 2021	27	27.12.2026		27
Права на использование подсистемы Стадикон max проектирующей системы Инж-РУ 2022 (замена вепсии)	140	14.09.2024	140	
Право использования ПО "КАРТА ОФИСА"	119	11.10.2025		119
Право на использование ПО "Jivo"	7	23.02.2024	7	
Права на использование подсистемы Статика max++ проектирующей системы Ing+ 2021	195	27.12.2026		195
Предоставление доступа к сервису Adobe - Acrobat Pro - 1 Year Subscription- Individual license	19	30.06.2024	19	
Продление лицензии с сопровождением SmetaWIZARD	2	04.06.2024	2	
Продление лицензии с сопровождением SmetaWIZARD	138	04.06.2024	138	
Продление подписки Acrobat Pro DC for teams ALL Multiple Platforms Multi European Languages Team	31	09.05.2024	31	
Продление подписки Creative Cloud for teams All Apps ALL Multiple Platforms Multi European Languages	507	09.05.2024	507	
Итого	14 740		1 900	12 840

3.7. Заемные средства

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Кредиты банка	8 911 455	5 673 167	2 178 591
Проценты по банковским кредитам	659 863	257 202	52 129
Предоставленные займы			662 528
Проценты по предоставленным займам			37 005
Всего	9 571 318	5 930 369	2 930 253

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены следующие суммы предоставленных заемных средств:

Кредитор, займодавец	Реквизиты кредитного договора, договора займа	Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2023	Срок возврата (уплаты)
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/066/21 от 10.09.21 (9,15 % годовых)	Кредит	6 713 017	08.08.2025
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/067/21 от 10.09.21 (8,95 % годовых)	Кредит	1 382 118	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B0023YMF от 10.03.22	Кредит	470 000	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B006VR от 11.08.22	Кредит	346 320	11.03.2026
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/066/21 от 10.09.21	Проценты по кредиту	406 112	08.08.2025
ПАО Сбербанк	55/9055/0003/3/1/067/21 от 10.09.21	Проценты по кредиту	108 880	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B0023YMF от 10.03.22	Проценты по кредиту	113 438	08.08.2025
ПАО Сбербанк	550B006VR от 11.08.22	Проценты по кредиту	31 534	11.03.2026

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

Структура	2023	2022	2021
Проценты, включенные в состав запасов	394 663	89 065	89 065
Проценты, включенные в текущие расходы	7 999		
Всего	402 662	89 065	89 065

Ограничения по использованию указанных кредитных ресурсов по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют.

3.8. Прочие долгосрочные обязательства

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Заключенные договоры долевого участия	8 982 794	3 248 577	0
Обязательства перед ПАО Сбербанк по сделке фиксации минимума процентной ставки с барьерным отменительным условием	60 649	60 649	
Обязательство по инвестиционному договору	173 043		
Обязательство по договору долгосрочной аренды	526		
Всего	9 217 012	3 309 226	0

В 2023 году увеличение прочих долгосрочных обязательств на сумму 5 907 786 тыс. руб., в том числе по обязательствам по заключенным договорам долевого участия на сумму 5 734 217 тыс. руб., это связано с заключением в 2023 году договоров долевого участия.

3.9. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	75 668	71 513	48 318
Расчеты с техническим заказчиком	115 005	115 005	115 802
Расчеты с персоналом организации	10 399	10 776	6 284
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	6 618	27 454	4 351
Прочая кредиторская задолженность	230 852	103 945	39 113
Всего	438 542	328 693	213 868

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

3.10. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли ее участника. По состоянию на 31.12.2023 величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб., в течение 2023 года не изменялась.

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

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2023 составила 2 553 тыс. руб., на 31.12.2022 составила 536 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отсутствовала.

В течение 2023 года решения о распределении прибыли не принимались.

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

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

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

3.11. Условные активы и оценочные обязательства

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

Сумма созданного резерва на предстоящие отпуска сотрудников по состоянию на 31.12.2023 составила 13 394 тыс. руб. отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Сальдо на начало периода	10 904	4 242	0
Начисленный резерв	22 177	19 635	4 706
Погашенный резерв	19 687	12 973	464
Сальдо на конец периода	13 394	10 904	4 242

3.12. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла:

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

В течение 2023 года Обществом получены прочие доходы:

Вид прочих доходов	Сумма	Строка Отчета о финансовых результатах
Сумма процентов по предоставленным заемным средствам	7 801	2320
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	10 162	2340
Прочие доходы	4 688	2340

В течение 2023 года Обществом произведены следующие прочие расходы:

Вид прочих расходов	Сумма	Строка Отчета о финансовых результатах
Сумма процентов по полученным заемным средствам	9 110	2330
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	9 492	2350
Прочие расходы	1 509	2350

3.13. Налог на прибыль

Ниже представлена информация о налоге на прибыль Общества.

	2023	2022	2021
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 540	670	0
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(523)	(134)	0
Постоянный налоговый расход, связанный с наличие расходов, не принимаемых для налогообложения	0	0	0
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	383	119	0
Текущий налог на прибыль, ставка 20%	(140)	(15)	0

3.14. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Ниже представлена информация о связанных сторонах Общества.

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

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

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

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
Селиванов Василий Геннадьевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец, председатель совета директоров ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец, Член совета директоров ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Бенефициарный владелец, Член совета директоров ООО «ЛЕГЕНДА», ключевой управленческий персонал	Категория 1
ЛЕГЕНДА, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Единственный участник Общества, исполняет полномочия единоличного исполнительного органа Общества по договору от 16.06.2020	Категория 2
ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Юридическое лицо владеет 99% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 3
ФОРМУЛА, ООО	юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 3
АРТ РУМ, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	Категория 3

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 99,5% уставного капитала юридического лица	Категория 3
РУМ, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
ФОРТУНА, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СТАТУС, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
ЛЕГЕНДА СМАРТ, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ТАКТИКА, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4

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

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

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

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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2023		Незавершенные операции на 31.12.2022	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 1	Аренда	17	1 078		1 870
Категория 2	Услуги управления полученные		600		150
Категория 2	Поручительство		57 629		13 229
Категория 2	Аренда		2 852		1 240
Категория 2	Договор купли-продажи, услуг		10 821		1 757
Категория 2	Расчеты по займам	36 752		54 092	
Категория 2	Проценты по займам	8 779		2 422	
Категория 4	Аренда		6 832		960
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	23 534	60	12 171	1 044

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Незавершенные операции на 31.12.2023		Незавершенные операции на 31.12.2022	
		Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах	Расчеты в активах	Расчеты в обязательствах
Категория 4	Поручительство		158 280		82 680
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	969 619	5 000	78 829	
Категория 4	Прочие услуги				1 597
Категория 4	Агентский договор	59	8 509		3 732
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика		118 405	50	118 105
	Итого	1 038 760	370 066	147 564	226 364

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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2023		Операции за 2022	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 1	Аренда	6 437	5 629	3 668	1 948
Категория 2	Услуги управления полученные	1 350	1 800	1 950	1 800
Категория 2	Поручительство		44 400	35 520	29 691
Категория 2	Аренда	13 587	15 199	12 662	11 422
Категория 2	Договор купли-продажи, услуг	10 700	19 200	15 768	34 299
Категория 2	Расчеты по займам	166 500	183 840	38 672	755 292
Категория 2	Проценты по займам	6 358		37 703	77 131
Категория 2	Агентский договор	827	1 389		
Категория 4	Аренда	19 754	24 930	12 480	11 520
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	49 695	37 368	138 567	153 052
Категория 4	Поручительство		75 600	60 480	
Категория 4	Расчеты по договору генерального подряда	2 820 468	1 934 679	2 391 223	2 470 536
Категория 4	Агентский договор	40 772	43 923	73 510	68 358
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика	506 836	507 136	1 701 843	1 701 517
	Итого	3 643 284	2 895 093	4 527 060	5 3347 236

3.15. Информация о выданных и полученных обеспечениях

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

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Дата обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/П01	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/П02	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/П03	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/П04	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
Лукьянов А.А.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/ПФЛ01	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
Селиванов В.Г.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/ПФЛ02	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
Клюев А.В.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/066/2 1/ПФЛ03	10.09.2021	8 989 100	8 989 100
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале ООО	55/9055/0003/3/1/066/2 1/ЗД01	10.09.2021	2 000	2 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/П01	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/П02	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/П03	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/П04	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
Лукьянов А.А.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/ПФЛ01	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
Селиванов В.Г.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/ПФЛ02	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
Клюев А.В.	Поручительство	55/9055/0003/3/1/067/2 1/ПФЛ03	10.09.2021	1 944 134	1 944 134
ООО "ЛЕГЕНДА"	залог доли в уставном капитале ООО	55/9055/0003/3/1/067/2 1/ЗД01	10.09.2021	2 000	2 000
Лукьянов А.А.	Поручительство	ДП01_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
Селиванов В.Г.	Поручительство	ДП06_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
Клюев А.В.	Поручительство	ДП07_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП05_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП02_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	ДП03_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000

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

Наименование поручителя/ залогодателя	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Дата обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП04_550B0023YMF	10.03.2022	470 000	470 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Договор залога доли в УК	Д303_550B0023YMF	10.03.2022	2 000	2 000
Лукьянов А.А.	Поручительство	ДП10_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
Селиванов В.Г.	Поручительство	ДП04_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
Клюев А.В.	Поручительство	ДП09_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	ДП08_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	ДП05_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА СМАРТ"	Поручительство	ДП06_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	ДП07_550B006VR	11.08.2022	872 677	872 677
ООО "ЛЕГЕНДА"	Договор залога доли в УК	Д303_550B006VR	11.08.2022	2 000	2 000

По состоянию на 31.12.2023 Обществом предоставлены следующие поручительства в пользу кредитора ПАО Сбербанк России.

Наименование заемщика (за кого выдано обеспечение)	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Дата обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залога имущества, приобретаемого в будущем	55/9055/0003/3/1/066/21/301	10.09.2021		
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/3/1/066/21/ЗИП 01	30.12.2021	9 982	13 310
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/3/1/066/21/ЗИП 02	30.12.2021	2 016	2 689
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/3/1/066/21/И01	18.11.2021	2 288	2 288
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/3/1/066/21/И02	18.11.2021	724	724
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залога имущества, приобретаемого в будущем	55/9055/0003/3/1/067/21/301	10.09.2021		
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/3/1/067/21/ЗИП 01	30.12.2021	9 982	9 982
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	залог имущественных прав	55/9055/0003/3/1/067/21/ЗИП 02	30.12.2021	2 016	2 016

Наименование заемщика (за кого выдано обеспечение)	Вид обеспечения	Номер обеспечительного договора	Дата обеспечительного договора	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/3/1/067/21/И01	18.11.2021	2 288	2 288
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	55/9055/0003/3/1/067/21/И02	18.11.2021	724	724
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	550B0023YMF	10.03.2022	3 011	3 011
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д301_550B0023YMF	10.03.2022	12 620	16 827
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д302_550B0023YMF	10.03.2022	2 548	3 398
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	ДИ11_550B006VR	11.08.2022	2 288	2 288
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	ипотека	ДИ12_550B006VR	11.08.2022	724	724
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д302_550B006VR	11.08.2022	2 548	3 398
ООО "СЗ"ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	Договор залога имущественных прав	Д301_550B006VR	11.08.2022	12 620	16 827
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6"	Поручительство	ДП06_550F007TO-001	04.08.2022	3 101 770	3 101 770
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6"	Поручительство	ДП06_550F007TO-002	04.08.2022	511 000	511 000
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5"	Поручительство	ДП06_550F007SX-001	04.08.2022	3 030 506	3 030 506
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5"	Поручительство	ДП06_550F007SX-002	04.08.2022	536 000	536 000
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"	Поручительство	ДП06_550F007RU-001	04.08.2022	4 194 253	4 194 253
ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"	Поручительство	ДП06_550F007RU-002	04.08.2022	946 000	946 000

3.16. События после отчетной даты

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

3.17. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

3.18. Вознаграждение управляющей компании Общества

Управляющей организацией Общества на 31.12.2023 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 01.10.2020 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.07.2020.

Вознаграждение управляющей компании за 2023 год составило 1 800 тыс. руб., за 2022 год составило 1 800 тыс. руб.

3.19. Риски хозяйственной деятельности

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

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

Страновые и региональные риски.

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

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

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

Финансовые риски.

Использование финансовых инструментов подвергает Общество следующим видам риска:

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

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

Ниже представлена подверженность Общества кредитному риску:

	31.12.2023	31.12.2022
Финансовые вложения	36 752	54 092
Дебиторская задолженность	10 304 525	3 626 480
Денежные средства и денежные эквиваленты	88 872	340
	10 430 149	3 680 912

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.

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

По состоянию на 31 декабря 2023:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	9 571 318		9 571 318	
Кредиторская задолженность	438 542	438 542		
ИТОГО	10 009 860	438 542	9 571 318	

По состоянию на 31 декабря 2022:

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

По состоянию на 31 декабря 2021:

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

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

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

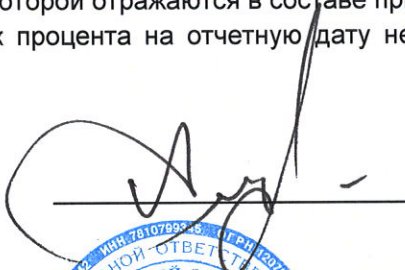
На 31.12.2022 у Общества отсутствуют активы и обязательства валюте, в связи с чем валютные риски оценены как низкие.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность по кредитам и займам полученным	9 571 318	5 930 369

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/23 от 27.07.2023)

25 марта 2024

Прошито и скреплено печатью 7 / лист ов
Подпись сорок семь / Михаил В.С.

