

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.» (ОГРН 1177847301048, 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 307, каб. 4), 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 годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

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

	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	31	12
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."	по ОКПО	19472316	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7810705964	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Общество с ограниченной ответственностью / Частная	по ОКЕИ	384	

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

196210, Санкт-Петербург г, Стартовая ул, дом № 8, литера А, офис 307, каб.4

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО "АВЕРС-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 7826041116

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1027810265449

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	875	875	-
	Итого по разделу I	1100	875	875	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.2	Запасы	1210	2 416 682	1 479 637	270 948
	в том числе:				
	затраты на строительство	1211	1 492 535	753 549	229 324
	расходы на приобретение земельного участка под строительство	1212	553 321	553 321	-
	НДС по затратам на строительство	1213	153 063	55 994	12 066
	расходы на содержание заказчика-застройщика	1214	94 240	56 086	29 453
	расходы на продажу	1215	117 596	46 819	80
	строительные материалы	1216	5 927	13 868	25
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	2 438 589	801 382	43 581
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	49 593	66 852	17 597
	расчеты по авансам выданным, на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1232	-	-	9 005
	расчеты с прочими дебиторами	1233	3 406	800	39
	расчеты по инвестированию строительства, на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1234	2 385 590	733 730	16 940
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28	57	272
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	39
	Итого по разделу II	1200	4 855 300	2 281 076	314 840
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 856 175	2 281 951	314 840



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.8	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	-	-	-
3.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	102	102	102
	Итого по разделу III	1300	2 102	2 102	2 102
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.5	Заемные средства	1410	2 249 424	1 468 789	233 883
	в том числе:				
	банковский кредит	1411	1 978 761	1 151 985	-
	проценты по банковскому кредиту	1412	103 011	35 011	-
	займы полученные	1413	133 832	244 707	223 165
	проценты по займам полученным	1414	33 820	37 086	10 718
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.6	Прочие обязательства	1450	2 385 590	733 731	16 940
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия	1451	2 385 590	733 731	16 940
	Итого по разделу IV	1400	4 635 014	2 202 520	250 824
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	141 677	-	-
	в том числе:				
	займы полученные	1511	111 415	-	-
	проценты по займам полученным	1512	30 262	-	-
3.7	Кредиторская задолженность	1520	75 716	75 186	61 159
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	21 456	22 810	11 333
	расчеты по налогам и страховым взносам	1522	1 341	2 666	353
	расчеты с персоналом по оплате труда	1523	1 668	2 433	520
	расчеты с техническим заказчиком	1524	47 701	46 572	46 572
	расчеты с прочими кредиторами	1525	3 550	705	2 381
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9	Оценочные обязательства	1540	1 666	2 143	755
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	219 059	77 329	61 914
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 856 175	2 281 951	314 840

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей

Александрович

(расшифровка подписи)

(Представитель Общества по доверенности № ОД/22 от  
28.09.2022)

25 марта 2024 г.





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

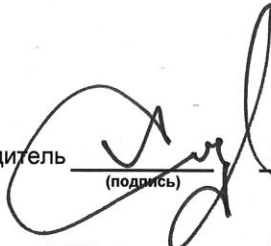
		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."</b>	ИНН	<b>19472316</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7810705964</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

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	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-



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

Руководитель



(подпись)

**Лукьянов Алексей Александрович**

(расшифровка подписи)

(Представитель Общества по доверенности № ОД/22 от 28.09.2022)

25 марта 2024 г.





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

Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
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
19472316		
7810705964		
71.12.2		
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	-	-	-	102	2 102
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	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	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. За 2023 г.	3200	2 000	-	-	-	102	2 102
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	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	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	-	-	-	102	2 102



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

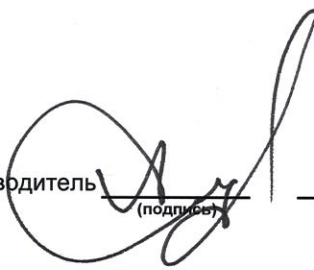
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	2 102	-	-	2 102
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 102	-	-	2 102
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	102	-	-	102
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	102	-	-	102
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 102	2 102	2 102

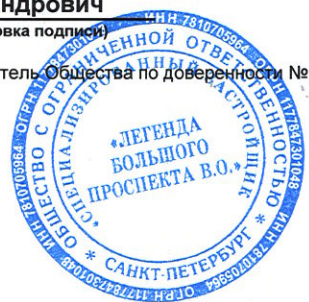
Руководитель  
(подпись)



**Лукьянов Алексей  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

(Представитель Общества по доверенности № Од/22 от 28.09.2022)

25 марта 2024 г.





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

Организация **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."** по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Частная** по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
19472316		
7810705964		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	3 013
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	-	3 013
Платежи - всего	4120	(827 345)	(1 176 755)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(639 967)	(713 390)
в связи с оплатой труда работников	4122	(75 493)	(45 025)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
по агентским договорам	4125	(111 269)	(408 828)
прочие платежи	4129	(616)	(9 512)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(827 345)	(1 173 742)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	827 316	1 173 527
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	827 316	1 173 527
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	827 316	1 173 527
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(29)	(215)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	57	272
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	28	57
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

25 марта 2024 г.

Лукиянов Алексей  
Александрович  
(расшифровка подписи)

(Представитель Общества по  
доверенности № ОД/22 от 28.09.2022)



**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**И КРАТКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»**

**ЗА 2023 ГОД**



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В 2023 году Общество осуществляло функции застройщика многоквартирного дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002082:1, по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., дом 19.

Общество осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Место нахождения Общества: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, литер А, офис 307, каб. 4

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

Численность работников Общества на 31.12.2023 г. составляет 33 чел. (на 31.12.2022 – 44 чел.).

Органами управления в Обществе на 31.12.2023 г. являются:

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

Управляющей организацией Общества на 31.12.2023 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании дополнительного соглашения № 2 от 19.09.2021г. договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.09.2018г.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда».

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 18.07.2019 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.09.2018.

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 вкпе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

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

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

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



## **2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### **2.1. Основа составления**

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

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

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

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

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

### **2.2. Использование оценок**

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

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

### **2.3. Валюта отчетности**

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



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

<b>Вид валюты</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
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.

#### **2.5. Порядок учета основных средств**

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

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

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

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

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

Амортизация начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства. Амортизация прекращается 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;

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



- ❖ 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).

По группам Основных средств установлены следующие сроки полезного использования:

Группа	Срок полезного использования, лет
Приборы бытовые	От 2 до 30 лет
Офисное оборудование	От 2 до 25 лет
Транспортные средства	От 3 до 10 лет
Земельные участки	Не амортизируются
Объекты недвижимого имущества	Свыше 30 лет

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 одновременную 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

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат для инвестора.

Единицей учета финансовых вложений являются:

- ❖ отдельная ценная бумага;
- ❖ отдельный договор на займ выданный;
- ❖ вклад в уставной капитал организации;
- ❖ каждое право требования (приобретенная дебиторская задолженность);
- ❖ иные аналогичные объекты.

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

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется Обществом исходя из последней оценки.

Сумма начисленных процентов (начисленного дисконта) со сроком погашения задолженности более 12 месяцев отражается в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Сумма начисленных процентов (начисленного дисконта) со сроком погашения задолженности менее 12 месяцев в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

К финансовым вложениям не относятся векселя, по которым не определен доход, беспроцентные займы. Такие векселя и займы учитываются в качестве дебиторской задолженности с соответствующим представлением в бухгалтерском балансе.



Проверка на обесценение финансовых вложений осуществляется по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Определение расчетной стоимости финансовых вложений, расчет разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

## 2.7. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- ❖ формирование себестоимости объекта строительства, возводимого за счет средств, привлекаемых по договорам долевого участия и инвестиционным договорам;
- ❖ текущие расходы Общества, которые являются себестоимостью застройщика и будут покрыты суммой вознаграждения, которая будет определена после окончания строительства;
- ❖ запасы для обеспечения деятельности Общества.

Порядок учета формирования себестоимости строительства описан в разделе 2.14 «Формирование себестоимости объекта строительства» настоящих пояснений.

Учет запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Единицей учета является самостоятельная материальная единица, которая может быть отчуждена.

Запасы принимаются к учету в оценке фактических затрат на приобретение.

При отпуске сырья и материалов на нужды Общества и ином выбытии они оценивались:

- ❖ материально – производственные запасы, используемые Обществом в ходе осуществления деятельности - по средней себестоимости;
- ❖ товары для продажи – по себестоимости единицы.

По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

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. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.



## **2.8. Дебиторская и кредиторская задолженность**

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

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

В составе дебиторской задолженности отражаются бездоходные договора займа.

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 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

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

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

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

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

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

## **2.10. Уставный капитал**

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

## **2.11. Кредиты и займы полученные**

Учет полученных кредитов и займов осуществляется Обществом в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №107н.

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



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

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

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

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) признаются в составе объекта строительства.

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени на приобретение, сооружение и изготовление.

## **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, строительные – монтажные работы, проектно – изыскательские работ, иные расходы, непосредственно связанные с процессом строительства.

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



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

## 2.14. Признание доходов

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

В частности, для признания доходов необходимо выполнение следующих критериев:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

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

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

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

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

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

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



## 2.15. Признание расходов

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

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не указана потребителю.

## 2.16. Учет арендных обязательств

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

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

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

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

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

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

При 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.

## 2.17. Расчеты по налогу на прибыль

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

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

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

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

## 2.18. Изменения в учетной политике Общества

Обществом с 01.01.2022 утверждено Положение об учетной политике в связи с изменениями действующего законодательства с началом применения с 01.01.2022 ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020. Изменения в учетную политику на 2023 год не вносились. Так же обществом не планируется изменение учетной политики на 2024 год.



### 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	Срок договора аренды
Офисное помещение: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, литер А	01.10.2019, автопродление
Транспортное средство WV Tiguan K 723 OE 198	01.01.2021, автопродление
Транспортное средство VOLKSWAGEN POLO K 810 BM 198	13.04.2021, автопродление
Транспортное средство AUDI A8L O 225 MP 178	01.08.2022, автопродление
Транспортное средство VOLKSWAGEN POLO O 591 AO 178	12.02.2024, автопродление

Обществом заключены договоры аренды с последующей пролонгацией и в соответствии с Положением по учетной политике учитываются как договоры операционной аренды, так как соблюдены следующие условия:

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

#### 3.2. Запасы

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Расходы на строительство подрядным способом	1 492 535	753 549	229 324
Расходы на приобретение земельного участка	553 321	553 321	-
НДС со стоимости принятых работ и затрат на строительство объекта	153 063	55 994	12 066
Расходы на содержание заказчика-застройщика	94 240	56 086	29 453
Материально-производственные запасы	5 927	13 868	25
Расходы на продажу	117 596	46 819	80
<b>Всего</b>	<b>2 416 682</b>	<b>1 479 637</b>	<b>270 948</b>

По состоянию на 31.12.2023 в составе запасов числится земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002082:1 площадью 6385 +/- 28 м2, расположенный по адресу: 199106 г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.19, стоимостью 553 321 тыс. руб., приобретенный в октябре 2022 года под строительство жилого дома.

В 2023 году запасы увеличились по сравнению с 2022 годом на 937 045 тыс. руб., в том числе увеличились расходы на строительство на 738 986 тыс. руб. Снижение стоимости материальных ценностей не выявлено.

Выбытия запасов в 2023 году не было, в связи с тем, что в составе запасов отражены затраты на строительство многоквартирного дома по ДДУ, сдача в 2025 году.



Резерв под обесценение материальных ценностей на 31.12.2023 г. не создавался, так как предпосылки отсутствуют.

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Земельный участок кадастровый номер: 78:06:0002082:1. По адресу: 199106 г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.19	553 321	553 321	-

### 3.3. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Авансы выданные, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	49 593	66 852	17 597
Авансы выданные, на срок более 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	-	-	9 005
ПАО РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО	-	-	9 005
Расчёты по налогам и страховым взносам	-	-	11
Прочие дебиторы	3 406	800	28
Расчеты по инвестированию строительства со сроком более 12 месяцев после отчетной даты	2 385 590	733 730	16 940
<b>Всего</b>	<b>2 438 589</b>	<b>801 382</b>	<b>43 581</b>

Согласно результатам инвентаризации по состоянию на 31.12.2023, Обществом резерв по сомнительным долгам не создавался, отсутствуют предпосылки. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

В 2023 году расчеты по инвестированию строительства по сравнению с 2022 годом увеличились на 1 637 207 тыс. руб., связано это с оформлением договоров долевого участия.

Заключенные договора с применением эскроу счетов учтены за балансом. Задолженность будет погашена после раскрытия эскроу счетов и поступление денежных средств на расчетный счет.

### 3.4. 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	23	52	267
Денежные средства в кассе	5	5	5
<b>Всего</b>	<b>28</b>	<b>57</b>	<b>272</b>

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.



### 3.5. 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
Сумма полученных займов	133 832	244 707	223 165
Сумма начисленных процентов к уплате	33 820	37 086	10 718
Сумма полученных банковских кредитов	1 978 761	1 151 985	-
Сумма начисленных банковских процентов к уплате	103 011	35 011	-
<b>Всего</b>	<b>2 249 424</b>	<b>1 468 789</b>	<b>233 883</b>

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1410 Бухгалтерского баланса отражена сумма полученных:

1. Заемных средств от ООО «Легенда»:

- ❖ по договору процентного займа Д16-07/21 от 13.07.2021 г. с учетом начисленных процентов. (15% годовых, с 26.10.2023г. – 20 % годовых) Срок возврата предоставленного займа с процентами – до 14.04.2025 г.

2. Кредитных средств от ПАО «Совкомбанк»:

- ❖ по договору 1449/КИБ-РКЛ/22 от 24.06.2022г. действует средневзвешенная ставка, которая рассчитывается на основании остатка средств на эскроу и ссудной задолженности, а также значений базовой и специальной ставок: Базовая ставка - ключевая ставка ЦБ + 3%; специальная ставка - 4%. Срок возврата по договору - 24.03.2027 г.

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

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Сумма полученных займов	111 415	-	-
Сумма начисленных процентов к уплате	30 262	-	-
<b>Всего</b>	<b>141 677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1510 Бухгалтерского баланса отражена сумма полученных заемных средств от ООО «Легенда» по договору процентного займа Д18-04/20 от 14.04.2020 г., который перешел по Соглашению об уступке от 01.07.2021 г. от ООО «Легенда Дом», с учетом начисленных процентов (12% годовых, с 20.10.2023г. – 20% годовых). Срок возврата предоставленного займа – до 14.04.2024 г.

### 3.6. Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств на 31.12.2023г. по строке 1450 Бухгалтерского баланса Общества, отражено обязательство перед дольщиками по договорам долевого участия сумме 2 385 590 тыс. руб. На 31.12.2022г. сумма составляла 733 731 тыс. руб. На 31.12.2021г. сумма составляла 16 940 тыс. руб.



### 3.7. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	21 456	22 810	11 333
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	1 341	2 666	353
Расчеты с техническим заказчиком	47 701	46 572	46 572
Расчёты с персоналом по оплате труда	1 668	2 433	520
Прочая кредиторская задолженность	3 550	705	2 381
<b>Всего</b>	<b>75 717</b>	<b>75 186</b>	<b>61 159</b>

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

### 3.8. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли её участника. По состоянию на 31.12.2023 г. величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб. В течении 2023 года величина уставного капитала не менялась.

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

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2023 г. составляет 102 тыс. руб. (на 31.12.2022г. - 102 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 102 тыс. руб.).

В течение 2023 г. года решения о распределении прибыли не принимались.

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

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

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

### 3.9. Условные активы и оценочные обязательства

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

Сумма созданного резерва на предстоящие отпуска сотрудников по состоянию на 31.12.2023 составила 1 666 тыс. руб. Отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.



	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Сальдо на начало периода</b>	<b>2 143</b>	<b>755</b>	<b>661</b>
Начисленный резерв	3 788	3 814	1 217
Использованный резерв	(4 265)	(2 426)	(1 123)
<b>Сальдо на конец периода</b>	<b>1 666</b>	<b>2 143</b>	<b>755</b>

### 3.10. 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 со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002082:1 по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О. дом 19.
- ❖ В 2023 и в 2022 годах доходы и расходы по основным видам деятельности отсутствовали.

### 3.11. Прочие доходы

В 2023 году прочие доходы отсутствуют. В 2022 году Общество также не имело прочих доходов.

### 3.12. Прочие расходы

В 2023 году прочие расходы отсутствуют. В 2022 году Общество также не получало прочих расходов.

### 3.13. Налог на прибыль

По итогам 2023 года у Общества отсутствует прибыль в целях налогообложения, налог на прибыль не начислялся. Временные и постоянные разницы отсутствуют. В бухгалтерском балансе ОНА и ОНО отражены свернуто. Налогооблагаемые разницы по расходам на строительство дома отложены до сдачи дома в эксплуатацию, до момента определения выручки. В 2022 году налог на прибыль в целях налогообложения также отсутствует.

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

Для целей представления информации о видах и объемах операций, связанные лица структурированы по категориям, по каждой из которой 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"	Категория 1
Клюев Алексей Васильевич	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Член совета директоров управляющей компании ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец	Категория 1
Лукьянов Алексей Александрович	физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Член совета директоров управляющей компании ООО "ЛЕГЕНДА", ключевой управленческий персонал, бенефициарный владелец	Категория 1
ЛЕГЕНДА, ООО	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 100% уставного капитала Общества	Категория 2
ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО ЛЕГЕНДА и организация находятся под контролем одного лица	Категория 3
ФОРМУЛА, ООО	юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО "ЛЕГЕНДА"	Категория 3
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



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



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



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



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
СЗ ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ЛЕГЕНДА САМСОНИЕВСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ЛЕГЕНДА КОМФОРТ УК, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
СПЕЦАВТОПАРК, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО ЛЕГЕНДА и организация находятся под контролем одного лица	Категория 4
СЗ ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО, АО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО ЛЕГЕНДА и организация находятся под контролем одного лица	Категория 4

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
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 2	Услуги управления полученными	-	110	-	110
Категория 2	Прочие услуги	-	781	-	164
Категория 2	Аренда (в т.ч. право на использование товарных знаков)	-	2 087	-	1 977
Категория 2	Расчеты по займам	-	245 247	-	244 706
Категория 2	Проценты по займам	-	64 082	-	37 086
Категория 4	Аренда	-	552	-	727
Категория 4	Проектно-изыскательные работы	5 585	-	8 679	-
Категория 4	Договор купли-продажи	-	3 809	-	3 682
Категория 4	Генподрядные работы	17 353	-	17 887	2 009
Категория 4	Прочие услуги	-	300	-	-
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика строительства	-	50 701	-	49 572
<b>Итого</b>		<b>22 938</b>	<b>367 669</b>	<b>26 566</b>	<b>340 033</b>

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

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

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2023		Операции за 2022	
		Получено	Оплачено/реализовано	Получено	Оплачено/реализовано
Категория 2	Услуги по управлению	1 320	1 320	1 320	3 520
Категория 2	Прочие услуги	196	813	180	112
Категория 2	Аренда (в т.ч. право на использование товарных знаков)	24 355	24 465	105 925	609 765
Категория 2	Расчеты по займам	-	540	21 542	-
Категория 2	Проценты по займам	-	26 996	26 368	-
Категория 4	Аренда	7 399	7 223	5 627	4 337
Категория 4	Проектно-изыскательные работы	40 449	43 543	4 310	12 990
Категория 4	Договор купли-продажи	1 694	1 821	141 509	137 827
Категория 4	Генподрядные работы	939 088	937 694	168 375	184 334
Категория 4	Прочие услуги	80	380	6 793	4 093
Категория 4	Выполнение функций технического заказчика строительства	156 132	157 261	409 642	408 642
<b>Итого</b>		<b>1 170 713</b>	<b>1 202 057</b>	<b>891 591</b>	<b>1 365 620</b>

### 3.15. Информация о выданных и полученных обеспечениях

Ниже представлена информация о связанных и полученных обеспечениях

Наименование поручителя/ залогодателя	Наименование кредитора (в пользу кого выдано обеспечение), обеспеченные обязательства	Реквизиты обеспечительного договора, срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	Договор № 1449/КИБ-ПЮ-5/22 от 04.07.2022 до 24.03.2030	3 669 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	Договор №1449/КИБ-ПФ-1/22 от 04.07.2022 до 24.03.2030	3 669 000
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	Договор №1449/КИБ-ПФ-2/22 от 04.07.2022 до 24.03.2030	3 669 000
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	Договор №1449/КИБ-ПФ-3/22 от 04.07.2022 до 24.03.2030	3 669 000
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	Договор № 1449/КИБ-ПЮ-4/22 от 29.06.2022 до 24.03.2030	3 669 000
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	Договор № 1449/КИБ-ПЮ-6/22 от 29.06.2022 до 24.03.2030	3 669 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Договор залога доли в УК	Договор № 1449/КИБ-ДУК/22 от 28.06.2022 до 24.03.2027	2 000
ООО "ЛЕГЕНДА"	Последующая ипотека ЗУ	Договор № 1449/КИБ-ЗН-1/22 от 24.06.2022 до 24.03.2027	351 802
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."	Залог прав по банковскому счету	Договор № 1449/КИБ-ЗИП/22 от 24.06.2022 до 24.03.2027	3 669 000



Наименование поручителя/ залогодателя	Наименование кредитора (в пользу кого выдано обеспечение), обеспеченные обязательства	Реквизиты обеспечительного договора, срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О."	Залог имущественных прав	Договор № 1449/КИБ-ЗИП/22 от 24.06.2022 до полного исполнения обязательств	3 873 435

### 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). Существенные события после отчетной даты, предусмотренные ПБУ 7/98, отсутствуют.

### 3.17. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

### 3.18. Вознаграждение управленческому персоналу Общества

Управляющей организацией Общества на 31.12.2023 г. является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.09.2018 г. Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению № 2 от 19.02.2021 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.09.2018.

Вознаграждение управляющей компании за 2023 год составило 1 320 тыс. руб., за 2022 год составило 1 320 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	31.12.2021
Финансовые вложения	-	-	-
Дебиторская задолженность	2 438 589	801 382	43 581
Денежные средства и денежные эквиваленты	28	57	272
	<b>2 438 617</b>	<b>801 439</b>	<b>43 853</b>

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	2 391 101	141 677	2 249 424	-
Кредиторская задолженность	75 717	75 717	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>2 466 818</b>	<b>217 394</b>	<b>2 249 424</b>	<b>-</b>



По состоянию на 31 декабря 2022 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	1 468 789	-	281 793	1 186 996
Кредиторская задолженность	75 186	75 186	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>1 543 975</b>	<b>75 186</b>	<b>281 793</b>	<b>1 186 996</b>

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

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

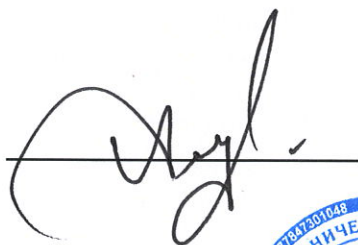
На 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют активы и обязательства валюте, в связи с чем валютные риски оценены как низкие.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность по кредитам и займам полученным	2 391 101	1 468 789

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

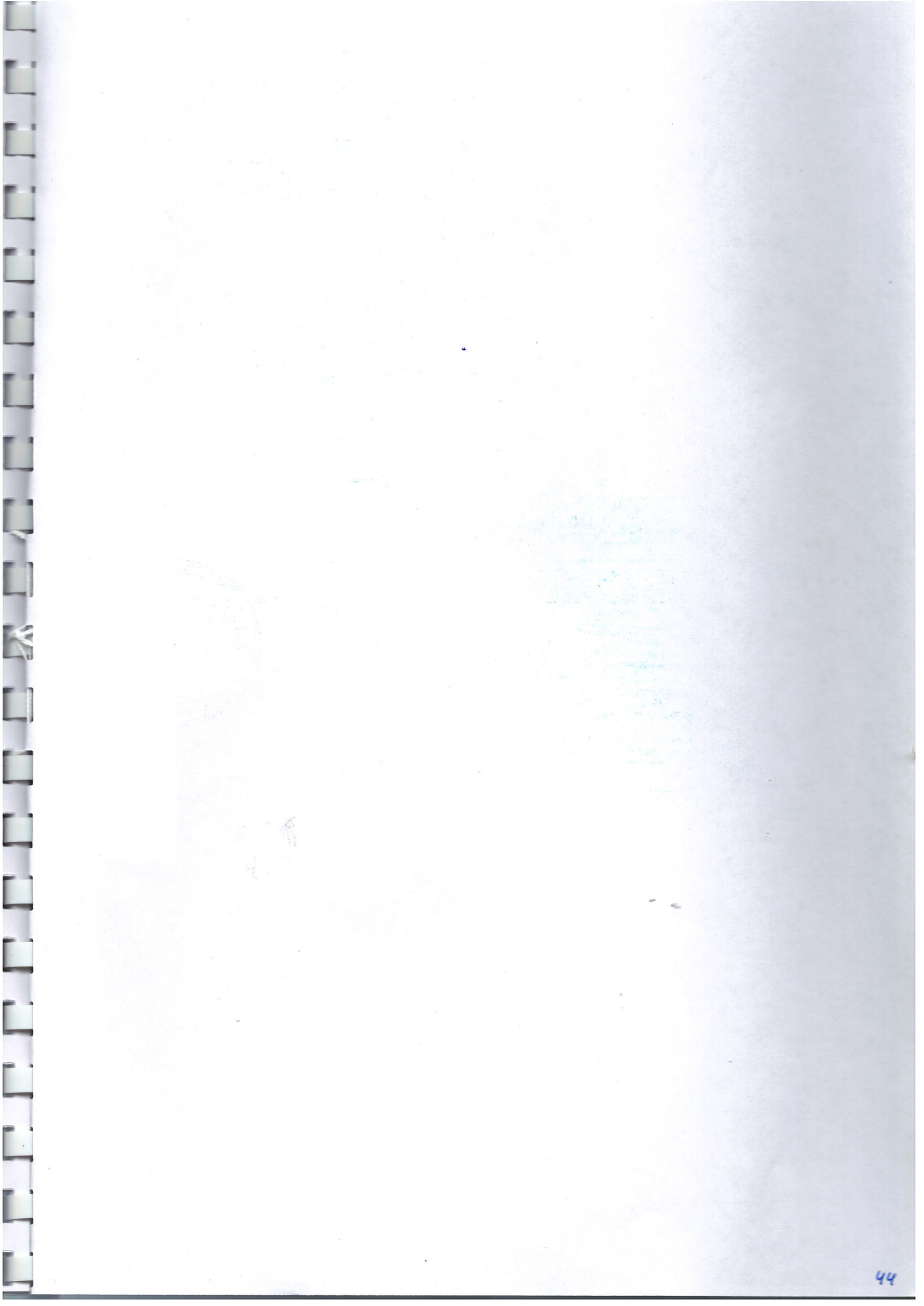
Руководитель



Лукиянов Алексей Александрович  
(Представитель Общества по доверенности  
№ ОД/22 от 28.09.2022)

25 марта 2024 г.







В настоящем документе пронумеровано,  
Прошито и скреплено печатью 44  
/ срок четыре дня / листа  
Подпись Лихин В.А.



*[Handwritten signature]*