

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» (ОГРН 1217700495320, 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, помещ. V, ком. 2), 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 «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 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 «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» 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.

### *Прочие сведения*

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» за предыдущие периоды не проводился. Сопоставимые показатели за отчетный период 18.10.2021 – 31.12.2022 (первый отчетный период с даты создания Общества) не проаудированы.

## ***Ответственность руководства и участников 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.

Участники аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

## ***Ответственность аудитора***

### ***за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

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

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

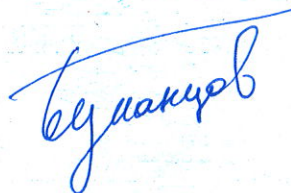
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Буланцов Михаил Владимирович,  
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

«27» марта 2024 года



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">0710001</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">31</td><td style="text-align: center;">12</td><td style="text-align: center;">2023</td></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">56951440</td></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">9717106889</td></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">41.20</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">12300</td><td colspan="2" style="text-align: center;">16</td></tr> <tr><td colspan="3" style="text-align: center;">384</td></tr> </table>	Коды			0710001			31	12	2023	56951440			9717106889			41.20			12300	16		384		
Коды																									
0710001																									
31	12	2023																							
56951440																									
9717106889																									
41.20																									
12300	16																								
384																									
Форма по ОКУД	0710001																								
Дата (число, месяц, год)	31 12 2023																								
Общество с ограниченной ответственностью Организация <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"</b>	по ОКПО 56951440																								
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 9717106889																								
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2 41.20																								
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16																								
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384																								
Местонахождение (адрес) <b>129626, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, пер Графский, д. 9, стр. 2, помещ. V, ком.2</b>																									

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 <b>7826041116</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП <b>1027810265449</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	61 427	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
3.2	Итого по разделу I	1100	61 427	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	7 002 490	5 456 034	-
	в том числе:				
	Затраты на приобретение земельных участков	1211	4 793 738	4 793 738	-
	Затраты на строительство инвестиционных объектов	1212	2 208 752	662 296	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	476 568	25	-
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	1231	371 463	12	-
	расчеты по авансам выданным, на срок более 12 месяцев после отчетной даты	1232	97 303	-	-
	расчеты с прочими дебиторами	1233	7 802	13	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	198	106	-
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	1260	73	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 479 329	5 456 166	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 540 756	5 456 166	-

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	-
	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	-	-
	Итого по разделу III	1300	2 102	2 000	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.5	Заемные средства	1410	770 313	-	-
	в том числе:				
	Займы полученные	1411	609 572	-	-
	Проценты по займам полученным	1412	160 741	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.6	Прочие обязательства	1450	383 159	-	-
	в том числе:				
	Обязательство по долгосрочной аренде	1451	64 899	-	-
	Обязательство по оплате за смену вида разрешенного использования земельных участков	1452	318 260	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 153 472	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.5	Заемные средства	1510	6 137 994	5 278 152	-
	в том числе:				
	Займы полученные	1511	-	584 177	-
	Кредиты полученные	1512	4 896 802	4 339 253	-
	Проценты по займам полученным	1513	-	36 627	-
	Проценты по кредитам полученным	1514	1 241 192	318 095	-
3.7	Кредиторская задолженность	1520	242 890	175 909	-
	в том числе:				
	Поставщики и подрядчики	1521	28 986	174 627	-
	Расчеты с прочими кредиторами	1522	213 904	1 282	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9	Оценочные обязательства	1540	4 298	105	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 385 182	5 454 166	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 540 756	5 456 166	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"</b>	ИНН	56951440		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9717106889		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКЕИ	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Октябрь 2021 - 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	-	-
3.11	Прочие доходы	2340	128	-
	Прочие расходы	2350	-	-
3.12	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	128	-
3.12	Налог на прибыль	2410	(26)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(26)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.12	Чистая прибыль (убыток)	2400	102	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Октябрь 2021 - 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	102	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
56951440		
9717106889		
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 18 октября 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За период с 18.10.2021 по 31.12.2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	2 000	-	-	-	-	2 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	2 000	-	-	-	-	2 000
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	102	102
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	102	102
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	-	-	-	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	-	-	-	-
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 18 октября 2021 г.
Чистые активы	3600	2 102	2 000	-

Руководитель

(подпись)

Лукиянов Алексей  
Александрович  
(расшифровка подписи)



25 марта 2024 г.

11

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	по ОКПО	<b>56951440</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"</b>	ИНН	<b>9717106889</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
	<b>/ Частная собственность</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Октябрь 2021 - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	200 685	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	199 950	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	735	-
Платежи - всего	4120	(783 537)	(627 786)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(704 595)	(626 605)
в связи с оплатой труда работников	4122	(56 427)	(861)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17 465)	-
налога на прибыль организаций	4124	(26)	(320)
прочие платежи	4129	(5 024)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(582 852)	(627 786)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	27
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	-	27
Платежи - всего	4220	-	(4 255 888)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(4 255 888)
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	-	(4 255 861)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Октябрь 2021 - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	582 944	4 925 431
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	582 944	4 923 431
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(41 678)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(41 604)
прочие платежи	4329	-	(74)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	582 944	4 883 753
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	92	106
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	106	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	198	106
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лукьянов Алексей  
Александрович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"**

**ЗА 2023 ГОД**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7"» (далее по тексту - «Общество») является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

В 2023 году Общество осуществляло подготовительные работы по строительству жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, объектом общественного питания и подземным гаражом, расположенному на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845, расположенных по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Левобережный, Ленинградское ш., владение 57/63, в том числе финансирование и рефинансирование ранее понесенных затрат для подготовки получения ИРД, инженерных изысканий, разработки проектно-сметной документации, для целей получения разрешений на строительство Объекта, согласования и проведения экспертизы ПСД, оплаты за изменение вида разрешенного использования земельных участков, финансирование и рефинансирование иных затрат по Проекту до получения РНС.

В целях финансирования работ начального этапа строительства объекта Обществом привлечены кредитные средства в ПАО «Сбербанк» по заключенным договорам.

Место нахождения Общества: 129626, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Алексеевский, Графский пер., д.9, стр. 2, пом. V, ком. 17.

По состоянию на 31.12.2023 Общество осуществляет деятельность в г. Москва, в 07.2023 Обществом произведена постановка на учет в г. Санкт-Петербурге по месту нахождения обособленного подразделения. Обособленное подразделение в г. Санкт-Петербург не имеет отдельного расчетного счета и отдельного баланса.

Численность работников Общества на 31.12.2023 г. Составляет 59 чел. (на 31.12.2022- 4 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 Генеральный директор Лукьянов Алексей Александрович.

Главным бухгалтером Общества назначена Мишанова Наталья Олеговна.

По состоянию на 31.12.2023 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 99,5% уставного капитала принадлежит Селиванову Василию Геннадьевичу
- 0,5% уставного капитала принадлежит ООО «Сбербанк Инвестиции»

Бенефициарным владельцем Общества является Селиванов Василий Геннадьевич (гражданство РФ).

## **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 12 месяцев года, следующего 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 минимального размера 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 материальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации;
- активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение);
- оценочных обязательств.

### 2.3. Валюта отчетности

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

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

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

В 2023 году 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.

Активы и обязательства, относящиеся к недвижимости, создаваемой в рамках обязательств по договорам долевого участия и инвестиционным договорам, а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут

реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

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

Не начисляется амортизация по следующим основным средствам:

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

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

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

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

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

В бухгалтерском учете затраты на капитальный ремонт основных средств капитализируются. В момент завершения ремонта сумма затрат на капитальный ремонт относится на увеличение первоначальной стоимости отремонтированного ОС, если межремонтный период существенно не

отличается от оставшегося срока полезного использования ОС (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 24 ФСБУ 6/2020).

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

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

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

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

## 2.6. Учет нематериальных активов

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

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

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

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

Объекты нематериальных активов не подлежат переоценке.

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

## 2.7. Учет вложений во внеоборотные активы

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

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

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

В частности, в капитальные вложения включают:

- суммы, уплачиваемые продавцу при приобретении объекта;
- затраты на доставку основных средств к месту использования;

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

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

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

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

## 2.8. Учет аренды

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

### Учет в качестве арендатора.

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.

## **2.9. Учет финансовых вложений**

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).

## 2.10. Учет запасов

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

**Запасами являются:**

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

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

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

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

К фактическим затратам на приобретение запасов относятся:

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

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

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

стоимости запасов учитываются те группы запасов, в отношении которых возможно возникновение таких ТЗР.

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

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

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

Оценка списания запасов производится по методу ФИФО.

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

**Объекты 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.

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).

### 2.11. Учет спецодежды

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи, не превышает 12 месяцев, отражается в составе запасов и списывается в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи, превышает 12 месяцев и стоимость которой **не более 100 000 руб.** за единицу, отражается в составе запасов, списывается в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Учет переданной в эксплуатацию спецодежды ведется за балансом на счете МЦ02.

Оценка спецодежды, отпущенной со склада, а также оставшейся на складе, производится по методу ФИФО.

Специальная оснастка и специальная одежда, не принадлежащие Организации, но находящиеся в ее пользовании или распоряжении, учитываются на забалансовых счетах в оценке, предусмотренной в договоре, или в оценке, согласованной с их собственником.

Специальная оснастка и специальная одежда в связи с непригодностью к дальнейшему использованию списывается с бухгалтерского учета. Определение непригодности и вопросы списания с учета осуществляет рабочая инвентаризационная комиссия Организации. В качестве формы документа, на основании которого списывается имущество, пришедшее в негодность, используется унифицированная форма №МБ-8.

### 2.12. Учет незавершенного производства

Организация выступает в роли Застройщика по возведению объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства. При наличии условия в договорах с инвесторами, предусматривающего вознаграждение (экономия) застройщика, расходы на содержание службы Застройщика, включая расходы, непосредственно связанные со строительством объекта, но не соответствующие п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, накапливаются на счете 20 как незавершенное производство и списываются на финансовый результат как прямые расходы в полном объеме в том отчетном периоде, когда в бухгалтерском учете появляется выручка от реализации услуг Застройщика.

### 2.13. Учет строительства с привлечением средств участников долевого строительства на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации № 214-ФЗ» от 30.12.2004 с учетом всех изменений и дополнений

Учет объектов капитального строительства ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, введенным в действие письмом Минфина от 30.12.1993 года № 160. Объектом бухгалтерского учета по договору на строительство у Организации являются затраты по объекту строительства, производимые при выполнении отдельных видов работ на объектах, возводимых по одному проекту или договору на строительство.

В Организации обеспечивается учет по следующим показателям:

- незавершенное строительство;
- завершенное строительство;
- авансы, выданные подрядчикам и другим субъектам, занятым в строительстве объектов, в соответствии с договорами на строительство;
- финансовый результат деятельности.

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



строительства.

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

Прямые затраты учитываются на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». К прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов. Аналитический учет по данному субсчету организован в разрезе объектов строительства.

Расходы на строительство, которые не могут быть непосредственно отнесены на затраты по конкретному объекту строительства (в случае ведения строительства нескольких объектов), распределяются с использованием экономически обоснованного показателя, определяемого учетной политикой. **Общество делит такие затраты пропорционально плановой площади строящихся объектов.**

Расходы по услугам Застройщика, связанные со строительством, учитываются на счете 08.33.3 «Содержание заказчика-застройщика».

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

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

Если в рамках инвестиционного контракта на строительство объекта недвижимости предусмотрены дополнительные обременения в пользу органов государственной власти и органов местного самоуправления, без несения расходов на выполнение которых у организации отсутствует возможность осуществлять строительство объекта недвижимости, и при этом со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления возникают встречные возмездные обязательства (в виде предоставления прав на необходимы для строительства земельный участок, а также разрешения на строительство), указанные расходы капитального характера квалифицируются организацией как неотъемлемые затраты на строительство много квартирного дома, и расцениваются как затраты, осуществляемые за счет целевых средств. Учет указанных расходов производится обособленно на счете 08.33.1 по аналитике «Инвест. обременения при строительстве» в разрезе каждого отдельного объекта. Суммы предъявленного НДС подрядными организациями и поставщиками материалов с сумм расходов капитального характера учитываются в стоимости указанных объектов, к вычету не принимаются, в составе сводных счетов-фактур не включаются.

Организация отражает факт заключения договора долевого участия с дольщиком на бухгалтерском счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства». **На дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве** в бухгалтерском учете отражается общая сумма обязательств перед инвестором (дольщиком) по строительству и передаче помещения и задолженность инвестора (дольщика) по внесению инвестиций:

**Дт 76 расчеты с инвестором (дольщиком) Кт 86 обязательства по ДДУ** - полная сумма по ДДУ.

При этом должен быть обеспечен отдельный аналитический учет задолженности дольщиков по внесению инвестиций со сроками погашения в течение 12 месяцев и более 12 месяцев после отчетной даты (на основании графиков платежей, закрепленных в ДДУ).

**В бухгалтерском балансе остатки по счету 76.33.3** отражаются по строке 1190 «Прочие оборотные активы», **по счету 86 «Целевое финансирование»** по договорам инвестирования (ДДУ) отражаются как прочие долгосрочные обязательства в разделе IV (строка 1450 «Прочие обязательства»), либо как прочие краткосрочные обязательства в разделе V (строка 1550 «Прочие обязательства») в зависимости от срока, оставшегося до даты передачи помещений, указанных в ДДУ.

Денежные средства, поступившие на эскроу-счета, отражаются на забалансовом счете **008**

**«Обеспечения обязательств и платежей полученные»** в момент зачисления средств от дольщиков на основании выписки банка, осуществляющего финансирование строительства объекта. При передаче объекта (доли объекта), завершено строительства, инвестору (дольщику), накопленные на счете 08.03 затраты по возведению данного объекта, включая расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика предусмотренные п.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ, и НДС с соответствующих затрат, учтенный на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов» списываются в дебет счета 86 «Целевое финансирование» аналитический учет «Инвестор», «Дольщик». Дольщику, в случае необходимости, формируется и передается сводный счет-фактура, сформированный на дату завершения всех строительных работ по объекту в целом.

Расходы по деятельности, связанной с оказанием услуг Застройщика, учтенные на счете 20 как незавершенное производство, списываются на финансовый результат на счет 90.02 как прямые расходы в полном объеме в том отчетном периоде, когда в бухгалтерском учете появляется выручка от реализации услуг Застройщика.

#### **2.14. Методика расчета себестоимости объектов строительства и распределения затрат между общей площадью строящихся помещений и помещениями производственного назначения по окончании строительства.**

Распределение затрат осуществляется на дату подписания **Акта о полном выполнении обязательств и завершения строительства по договору с техническим заказчиком.**

Для определения себестоимости законченного строительством объекта (очереди) общая сумма затрат на строительство, учитываемая на счете 08 распределяется между введенным объектом (очередью) и остальными очередями.

##### **Перечень распределяемых затрат и принцип их распределения**

В случае необходимости определить затраты, осуществленные на строительство каждого помещения, затраты определяются как отношение площади помещения к **полезной** площади объекта строительства. В полезную площадь объекта строительства входит:

- площадь жилых помещений;
- площадь коммерческих помещений;
- полезная площадь паркинга, умноженная на коэффициент **0,5**. Применение понижающего коэффициента обосновано тем, что затраты на строительство паркинга не включают некоторые виды строительных работ, осуществляемые для строительства жилых и коммерческих помещений. Полезная площадь паркинга определяется как сумма площадей всех парковочных мест.

Площади определяются на основании:

- В процессе строительства – на основании разрешения на строительство (плановые показатели).
- После завершения строительства – на основании разрешения на ввод в эксплуатацию (фактические площади на основании инвентаризации помещений).

#### **2.15. Совместная деятельность**

При реализации проектов комплексного освоения территории, в которых участвуют также другие застройщики, с учетом принципа экономической целесообразности, Общество может осуществлять операции совместно с другими застройщиками на основании соглашений, в том числе финансирование расходов:

- на изыскания, проектирование и строительство объектов;
- аренду офисных помещений;
- продвижение продаж по проекту и другие.

В соответствии с ПБУ 20/03 «Информация об участии в совместной деятельности», Общество ведет учет расчетов по совместно осуществляемым операциям обособленно на бухгалтерском счете 76.07.

Экономические выгоды и расходы по совместно осуществляемым операциям Общество признает в бухгалтерском в доле своего участия (финансирования), определенной заключенными соглашениями.

В бухгалтерской отчетности Общества состояние расчетов по совместным операциям (с участниками и подрядчиками) отражается развернуто, с последующим раскрытием доли участия Общества в Пояснениях к отчетности.

## 2.16. Учет 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.

## 2.17. Учет расходов

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.**

Аренда авто
Командировочные расходы
Командировочные расходы сверх нормы
Консультационные услуги
Лицензии, право использования ПО
Неустойки по ДДУ
Плата за поручительство
Право использования товарных знаков ЛЕГЕНДА
Право на использование планировочных решений
Расходы на персонал (обучение)
Расходы на приобретение ПО
Расходы на управление
Страхование_ДМС
Страхование_Обязательное (ОСАГО, Заказчик-Застройщик)
Страхование_Прочее Добровольное
Хозяйственные услуги
Штрафы, связанные с исполнением договоров по строительству объектов
Юридические и консультационные услуги
Оплата услуг Заказчика-Застройщика
Плата за изменение вида использования объекта

**Коммерческими расходам**, учитываемыми на счете 44, являются следующие расходы Застройщика:

Расходы по привлечению дольщиков, инвесторов
Мероприятия отдела продаж
Комиссия АН
Обустройство и меблировка Шоурума

Расходы, учитываемые на счетах 20 и 44 признаются прямыми, связанными с деятельностью застройщика и включаются в расходы на дату определения суммы экономии застройщика, указанную в п.11 настоящего Положения.

**К прочим расходам Организации относятся:**

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

Сумма начисленного налога на имущество организации;
Прочие расходы.

Прочие расходы учитываются на счете 91.02.

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, к примеру:

- расходы, связанные с приобретением лицензий любых видов, взносов в СРО - в течение срока действия соответствующего свидетельства или лицензионного договора;
- взносы на страхование имущества и персонала Организации - равномерно в течение срока действия страхового полиса;
- иные расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

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.

## 2.18. Учет займов и кредитов.

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

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

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

Дополнительные затраты по получению и использованию заемных (кредитных) средств учитываются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли, без распределения по периодам.

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

По займам (кредитам), специально полученным для реализации проекта строительства (далее – целевые кредиты и займы), в стоимость объекта строительства включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств.

По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для реализации проекта строительства, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость объекта строительства, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат связанных со строительством объекта, 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 по целевому назначению, 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.

## 2.19. Резервы

Определен следующий порядок создания резервов:

### **Резерв по сомнительным долгам**

На конец каждого отчетного периода осуществляется оценка дебиторской задолженности.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

Резерв создается при наличии следующих обстоятельств:

- нарушены сроки исполнения обязательства должником;
- отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- Резерв начисляется на основании данных проведенной инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года.
- Суммы начислений в резервы утверждаются приказом руководителя организации на основании предложений, представленных инвентаризационной комиссией. Начисления в резерв не производятся при отсутствии реальной просрочки должником платежа и информации о признании его банкротом.
- В случае получения информации о признании должника банкротом резерв создается в размере 100% общей суммы долга (независимо от срока просрочки).
- При наличии судебного процесса по взысканию долгов с партнера размер отчислений в резерв определяется исходя из прогноза юридического отдела (привлеченных юристов, представляющих интересы организации в суде, и т.п.) о вероятности принятия решения о взыскании долга и реальности его погашения (независимо от срока просрочки).
- Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) Управляющей организации на финансовые результаты как прочие расходы. Организацией обеспечивается учет списанной задолженности за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью её взыскания в случае изменения имущественного положения должника, за исключением случаев, когда должник исключен из государственного реестра.

- **Резерв под обесценение материально-производственных 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.
- Для этого Управляющая организация создаёт комиссию, в состав которой могут быть включены как работников Организации (технологов, товароведов, специалистов отдела

- Для этого Управляющая организация создаёт комиссию, в состав которой могут быть включены как работников Организации (технологов, товароведов, специалистов отдела продаж и т.п.), так и сторонние эксперты (оценщики), которые оценивают реальное состояние МПЗ и устанавливают их текущую рыночную стоимость.
- По результатам работы комиссии оформляется акт, в котором подтверждается или не подтверждается факт уценки МПЗ и иных ценностей.
- 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.
- **Резерв на оплату отпусков**
- Резерв на оплату отпусков рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника.
- Для этого на каждую отчетную дату (конец месяца, как определено в организации) для каждой группы работников делается следующее:
- Определяется количество неиспользованных дней отпуска, на которое имеет право каждый работник на эту отчетную дату.
- Рассчитывается средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск.
- Рассчитывается величина отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом взносов во внебюджетные фонды по формуле:

$$\begin{array}{c} \text{Отпускные} \\ \text{работника} \\ \text{с учетом} \\ \text{взносов во} \\ \text{внебюджет-} \\ \text{ные фонды} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Количество} \\ \text{неисполь-} \\ \text{зованных} \\ \text{дней отпу-} \\ \text{ска работ-} \\ \text{ника} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Средний} \\ \text{дневной} \\ \text{заработок} \\ \text{конкрет-} \\ \text{ного} \\ \text{работника} \end{array} \times \left( 1 + \begin{array}{c} \text{Тариф взносов} \\ \text{во внебюджет-} \\ \text{ные фонды} \\ \text{в отношении} \\ \text{данного работ-} \\ \text{ника (в \%)} \end{array} / 100\% \right)$$

- Складываются по всем работникам группы величин рассчитанных отпускных с учетом взносов во внебюджетные фонды.
- Полученная величина будет являться суммой резерва на оплату отпусков по каждой конкретной группе на отчетную дату. Сумма резервов по всем группам должна соответствовать кредитовому салдо счета 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв на оплату отпусков».
- Резерв начисляется на конец каждого квартала по кредиту счета 96 в корреспонденции со счетами учета расходов.
- Использование резерва (начисление отпускных при предоставлении отпуска сотрудникам, компенсации за неиспользованный отпуск) отражается записью по дебету счета 96 в корреспонденции со счетами 69 и 70. На 31 декабря производится инвентаризация резерва, по итогам которой доначисляются либо сторнируются начисленные ранее суммы.

## 2.20. Учет расчетов по налогу на прибыль

Организацией применяются положения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) и отложенные налоговые активы (ОНА) отражаются в корреспонденции со счетом 68.

Аналитический учет на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей» ведется по каждому факту выявления недостач и потерь от порчи ценностей.

Размер недостачи и потерь от порчи ценностей определяется комиссией, состав которой утверждается руководителем Предприятия.

В случае возникновения недостач и потерь от порчи ценностей по вине сторонних организаций, размер ущерба, подлежащего возмещению этими организациями, определяется в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

За причиненный ущерб работники Предприятия несут материальную ответственность в соответствии с Трудовым Кодексом РФ (ст.242-245 ТК РФ).

При отсутствии лиц (организаций), виновных в недостачах и потерях от порчи ценностей, указанные суммы недостач и потерь списываются со счета 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей» в дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы» с зачислением в состав прочих расходов.

Факт отсутствия виновных лиц подтверждается документами, свидетельствующими об обращениях в соответствующие органы (органы МВД России, судебные органы и т.п.) по фактам недостач, заключениями этих органов, документами о факте недостач и порчи ценностей, полученными от соответствующих служб Предприятия или специализированных организаций, иными документами, в частности, предусмотренными ст.247 Трудового Кодекса РФ.

## **2.22. Отражение событий после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной жизни, который возник в период между отчетной датой и датой подписания и (или) принятия бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период и который оказал или может оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств Организации.

Существенными признаются события, отношение суммы которых к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее десяти процентов (10 %).

Событие после отчетной даты, информация о котором является существенной, подлежит отражению в бухгалтерском учете и (или) раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год независимо от положительного или отрицательного его характера для Организации.

Событие, подтверждающее условия деятельности, в зависимости от его характера, отражается в бухгалтерском учете последним днем отчетного периода путем оформления записей по счетам Рабочего плана счетов бухгалтерского учета (до отражения бухгалтерских записей по завершению финансового года) - дополнительной бухгалтерской записи, либо бухгалтерской записи, оформленной по способу «Красное сторно», и дополнительной бухгалтерской записи.

Примерный перечень фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, приведен в приложении к Положению по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98).

Событиями после отчетной даты, которые требуют отражения в учете на конец отчетного периода, признаются те из них, которые подтверждают условия, существовавшие на конец квартала. Примерами таких событий являются:

- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;
- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты.

Событие, подтверждающее условия деятельности, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, сформированной на основе данных бухгалтерского учета, с учетом отражения указанного события после отчетной даты.

## **2.23. 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.

#### 2.24. 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.

#### 2.25. Уставный капитал

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

#### 2.26. 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.

В 2023 году изменение учетной политики Обществом не проводилось.

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.

#### 2.27. Ретроспективные корректировки прошлых отчетных периодов

При формировании данных Бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31.12.2023 Общество внесло в бухгалтерскую отчетность за 2022 год исправления по следующим показателям, в связи с уточнением данных о стоимости приобретенных земельных участков (плата за изменение вида разрешенного использования учтена в составе расходов на строительство инвестиционных объектов. Уточнение показателей по строкам 1211 и 1212 не привело к изменению общей стоимости запасов по строке 1210 по состоянию на 31.12.2022).

Форма бухгалтерской отчетности	Код строки	Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		Величина изменения
			Значение до корректировки	Значение после корректировки	
Бухгалтерский баланс	1211	Расходы на приобретение ЗУ	5 041 443	4 793 738	247 705
	1212	Расходы на строительство инвестиционных объектов	414 591	662 296	- 247 705
	1210	<b>ЗАПАСЫ</b>	<b>5 456 034</b>	<b>5 456 034</b>	<b>0</b>

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

Обществом заключен ряд договоров долгосрочной аренды офисных помещений. В составе объектов основных средств по строке 1151 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 Обществом признано право пользования активами в размере 61 427 тыс. руб.

Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Первоначальная стоимость ППА на 31.12.2023	Амортизация ППА на 31.12.2023	Ставка дисконтирования на дату признания ППА	Сумма начисленного процентного расхода за 2023
ЛИДЕР ТРЕЙД ООО	договор аренды (здания) от 03.05.2023	107 300	8 113	20,10	37 760
<b>Итого</b>		<b>107 300</b>	<b>8 113</b>		<b>37 760</b>

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства: ППА, всего	2023			69 540			- 8 113	69 540	- 8 113
	2022								

**3.2. Запасы**

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022
Расходы по строительству жилых домов	2 070 079	653 674
Расходы на приобретение 3У	4 793 738	4 793 738
Расходы на содержания заказчика-застройщика	122 623	7 834
НДС со стоимости расходов на строительство	16 048	788
Материально-производственные запасы	2	
<b>Всего</b>	<b>7 002 490</b>	<b>5 456 034</b>

По состоянию на 31.12.2023 в составе объектов основных средств числятся принадлежащие Обществу на праве собственности земельные участки, расположенные по адресу г. Москва, Ленинградское шоссе, приобретенные в августе 2022 года под строительство жилого дома, с кадастровыми номерами:

77:09:0001004:3823 площадью 9 515 м<sup>2</sup>;

77:09:0001004:3834 площадью 3 867 м<sup>2</sup>;

77:09:0001004:3844 площадью 2 108 м<sup>2</sup>;

77:09:0001004:3845 площадью 2 117 м<sup>2</sup>;

77:09:0001004:3852 площадью 10 907 м<sup>2</sup>.

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

Указанные земельные участки имеют обременения на основании договора ипотеки № 550F007RU-001-B1 от 10.10.2022 в пользу ПАО Сбербанк, информация об условиях обременения раскрыта в разделе № 3.13 «Обеспечения обязательств выданные».

В 2023 году запасы увеличились на 1 546 456 тыс. руб., в том числе существенное увеличение произошло по статье расходы на строительство подрядным способом на 1 664 110 тыс. руб. Выбытия запасов в 2023 году не было, в связи с тем, что в составе запасов отражены затраты на строительство многоквартирного дома.

### 3.3. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022
Авансы выданные, на срок не более 12 месяцев после отчетной даты	371 463	12
Авансы выданные, на срок более 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:		
АО "Мосводоканал"	97 303	
Прочие дебиторы	7 802	13
<b>Всего</b>	<b>476 568</b>	<b>25</b>

В составе дебиторской задолженности отражены авансы и предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием запасов – строительством жилого дома.

### 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
Денежные средства на расчетном счете	198	106
Денежные средства в кассе		
<b>Всего</b>	<b>198</b>	<b>106</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
Сумма полученных займов	609 572
Сумма начисленных процентов к уплате	160 741
<b>Всего</b>	<b>770 313</b>

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

Структура	31.12.2023	31.12.2022
Банковские кредиты	4 896 802	4 339 253
Проценты по банковским кредитам	1 241 192	318 095
Сумма полученных займов		584 177
Сумма начисленных процентов к уплате		36 637
<b>Всего</b>	<b>6 137 994</b>	<b>5 278 152</b>

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

Кредитор	Реквизиты договора	Срок возврата	Сумма основного долга	Сумма начисленных процентов
ПАО Сбербанк	550F007RU-001 от 04.08.2022, плавающая ставка	31.03.2024	3 950 802	846 982
ПАО Сбербанк	550F007RU-002 от 04.08.2022, плавающая ставка	31.03.2024	946 000	394 210
ООО «Легенда Смарт»	Д2-08/22 от 01.08.2022 (займ), ставка 20% годовых	01.06.2028	609 572	160 741
<b>Итого</b>			<b>5 506 374</b>	<b>1 401 933</b>

Указанные кредиты и займы являются целевыми, получены Обществом для реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома.

Процентные расходы по целевым кредитам и займам, связанные со строительством объекта, в полном объеме капитализированы в строку «Запасы» Бухгалтерского баланса.

### 3.6 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
Обязательство по договорам долгосрочной аренды	64 899		
Обязательство по плате за изменение вида разрешенного использования земельных участков	318 260		
<b>Всего</b>	<b>383 159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

При заключении договоров долгосрочной аренды, перечисленных в разделе 3.1, сформирована сумма долгосрочных обязательств, сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты, которая по состоянию на 31.12.2023 составила 64 899 тыс. руб.

Обществом заключены Соглашения с ДГИ г. Москва о рассрочке до 01.02.2027 года платы за изменение видов разрешенного использования земельных участков, приобретенных для строительства многоквартирного жилого дома, в связи с чем указанные обязательства признаны по состоянию на 31.12.2023 в составе долгосрочных.

### 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
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	28 986	174 627
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	3 917	1 057
Расчёты с персоналом по оплате труда	5 069	181
Прочая кредиторская задолженность	204 918	44
<b>Всего</b>	<b>242 890</b>	<b>175 909</b>

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

В составе прочей кредиторской задолженности – задолженность перед участниками совместных операций (раскрытие в разделе 3.10).

### 3.8 Капитал и резервы

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

По состоянию на 31.12.2023 г. чистые активы Общества положительные и превышают величину уставного капитала.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 г. составляет 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 или ликвидации Общества.

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

### 3.9 Условные активы и оценочные обязательства

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

Сумма созданного резерва на предстоящие отпуска сотрудников по состоянию на 31.12.2023 составила 4 298 тыс. руб. Отражена по строке 1540 Бухгалтерского баланса.

	31.12.2023	31.12.2022	
<b>Сальдо на начало периода</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	
Начисленный резерв	4 500	78	
Восстановленный резерв	307	0	
<b>Сальдо на конец периода</b>	<b>4 298</b>	<b>105</b>	

### 3.10 Участие в совместной деятельности

Общество участвует в проекте комплексного освоения территории, в котором также участвуют другие застройщики. С целью выполнения работ (создания объектов), необходимых всем участникам проекта комплексного освоения территории, Общество осуществляет совместные операции с другими застройщиками на основании соглашений. Между участниками заключены соглашения о совместном финансировании работ (услуг) и распределении экономических выгод, в том числе:

- изыскания, проектирование и строительство объектов, необходимых всем участникам соглашений для реализации собственных проектов;
- аренда офисных помещений, продвижение продаж по проекту и другие.

Общество выполняет обязанности участника совместных операций, ответственного за заключение договоров с подрядчиками и проведение расчетов.

Экономические выгоды и расходы по совместно осуществляемым операциям Общество признает в бухгалтерском в доле своего участия (финансирования), определенной заключенными соглашениями.

Информация об активах, обязательствах, доходах и расходах, относящихся к совместной деятельности отражена в бухгалтерской отчетности Общества следующим образом:

- в составе Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023:

наименование статьи	стр.	сумма, тыс. руб.
- запасы, созданные в результате совместных операций	1210	113 211
- дебиторская задолженность подрядчиков по авансам, выданным в целях совместных операций	1230	308 303
- дебиторская задолженность участников совместных операций	1230	1 141
- кредиторская задолженность перед участниками совместных операций	1520	154 228

- в составе Отчета о финансовых результатах за 2023 год:

наименование статьи	стр.	сумма, тыс. руб.
- доходы		—
- расходы		—
- финансовый результат		—

### 3.11 Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла.

В течение 2023 года у Общества отсутствовали доходы и расходы по обычным видам деятельности, а также прочие расходы.

В течение 2023 года Обществом получены прочие доходы:

Вид прочих доходов	Сумма	Строка Отчета о финансовых результатах
Штрафные санкции за нарушение условий договоров	128	2340

### 3.12 Налог на прибыль

Ниже представлена информация о налоге на прибыль Общества.

Показатели	2023	2022	2021
Прибыль (убыток) до налогообложения	128	0	0
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	26	0	0
Постоянный налоговый расход, связанный с наличие расходов, не принимаемых для налогообложения	0		0
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	0	0	0
Текущий налог на прибыль, ставка 20%	102	0	0

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

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

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

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

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
Селиванов Василий Геннадьевич	Физическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Физическое лицо владеет 100% Уставного капитала общества	Категория 1
ООО «Сбербанк Инвестиции»	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 0,5% 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	Общество и организация находятся под контролем одного физического лица	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
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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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
КВАРТИРНЫЙ ОТВЕТ, 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
КОНВЕРСИЯ, 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, ООО	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)	Юридическое лицо ООО Легенда Кэпитал владеет 99% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ФОРМУЛА, ООО	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)	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 4



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

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
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
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
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

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
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
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

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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
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 3	Совместные операции	1 176	156 076		
Категория 4	Аренда	2 545	816		30
Категория 4	Товарный знак		6 600		
Категория 4	Агентские договоры		75		
Категория 4	Займы полученные		770 313		620 804
Категория 4	Договор поручительства		46 500		
Категория 4	Выполнение функций технического строительства		2 000		4 000
<b>Итого</b>		<b>3 721</b>	<b>982 360</b>	<b>0</b>	<b>624 834</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 3	Совместные операции	200 107	45 207		
Категория 4	Аренда	10 291	12 024	120	115
Категория 4	Товарный знак	6 600			
Категория 4	Агентские договоры	75			
Категория 4	Займы полученные	149 509		620 804	
Категория 4	Договор поручительства	48 000			
Категория 4	Выполнение функций технического строительства	81 958	81 958	4 000	
<b>Итого</b>		<b>496 540</b>	<b>139 189</b>	<b>624 924</b>	<b>115</b>

**3.14 Информация о выданных и полученных обеспечениях**

Обществом в качестве обеспечения обязательств перед ПАО «Сбербанк» по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии 550F007RU-001 от 04.08.2022, 550F007RU-002 от 04.08.2022 переданы в залог принадлежащие на праве собственности земельные участки по договору ипотеки №550F007RU-001-И1 от 10.10.2022.

Вид переданного имущества	Наименование объекта ОС, переданного залог	Учетная стоимость на 31.12.2023	Залоговая стоимость на 31.12.2023
Земельный участок	ЗУ_77:09:0001004:3823 (9 515 м2)	266 082	1 506 464
Земельный участок	ЗУ_77:09:0001004:3834 (3 867 м2)	2 806 677	612 243
Земельный участок	ЗУ_77:09:0001004:3844 (2 108 м2)	1 522 902	333 749
Земельный участок	ЗУ_77:09:0001004:3852 (10 907 м2)	66 210	1 726 852
Земельный участок	ЗУ_77:09:0001004:3845 (2 117 м2)	131 867	335 175
<b>Итого</b>		<b>4 793 738</b>	<b>4 514 483</b>

Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в будущем может произвести Общество в течение срока действия договора.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости зарегистрированы в отношении указанных земельных участков в ЕГРН 16.12.2022

**3.15 События после отчетной даты**

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

В 1 квартале 2024 года Обществом получено положительное заключение по проектной документации и разрешение на строительство объекта Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7), расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3844:

- проектная декларация 77-003032 размещена 14.03.2024;
- разрешение на строительство 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 выдано Комитетом Государственного строительного надзора г. Москвы.

**3.16 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

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

**3.17 Вознаграждение управленческому персоналу Общества**

Вознаграждение основного управленческого персонала ООО "СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7" за 2023 г., выплаченное в 2023 г. по заработной плате составило 54 тыс. руб. (в том числе отпускные выплаты), соответствующие данному вознаграждению страховые взносы составили 15 тыс. руб.

**3.18 Риски хозяйственной деятельности**

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

Вид риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	Низкая
Кредитные риски	Низкая

Риск ликвидности	Низкая
Правовые риски	Низкая
Страновые и региональные риски	Низкая
Репутационный риск	Низкая

### Страновые и региональные риски.

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

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

Экономика России подвержена влиянию рыночных спадов и замедления экономического развития в других странах мира, что подтверждается последствиями для российской экономики мирового финансового и экономического кризиса. При этом общая структура доходов бюджета свидетельствует о значительной зависимости национальной экономики от изменения мировых цен на сырье и 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		
Дебиторская задолженность	476 568	25
Денежные средства и денежные эквиваленты	198	106
	<b>476 766</b>	<b>131</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	6 908 307	6 137 994		770 313
Кредиторская задолженность	242 890	242 890		
<b>ИТОГО</b>	<b>7 151 197</b>	<b>6 380 884</b>		<b>770 313</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 г.:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	5 278 152		4 657 348	620 804
Кредиторская задолженность	175 909	175 909		
<b>ИТОГО</b>	<b>5 454 061</b>	<b>175 909</b>	<b>4 657 348</b>	<b>620 804</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	6 908 307	5 278 152

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.

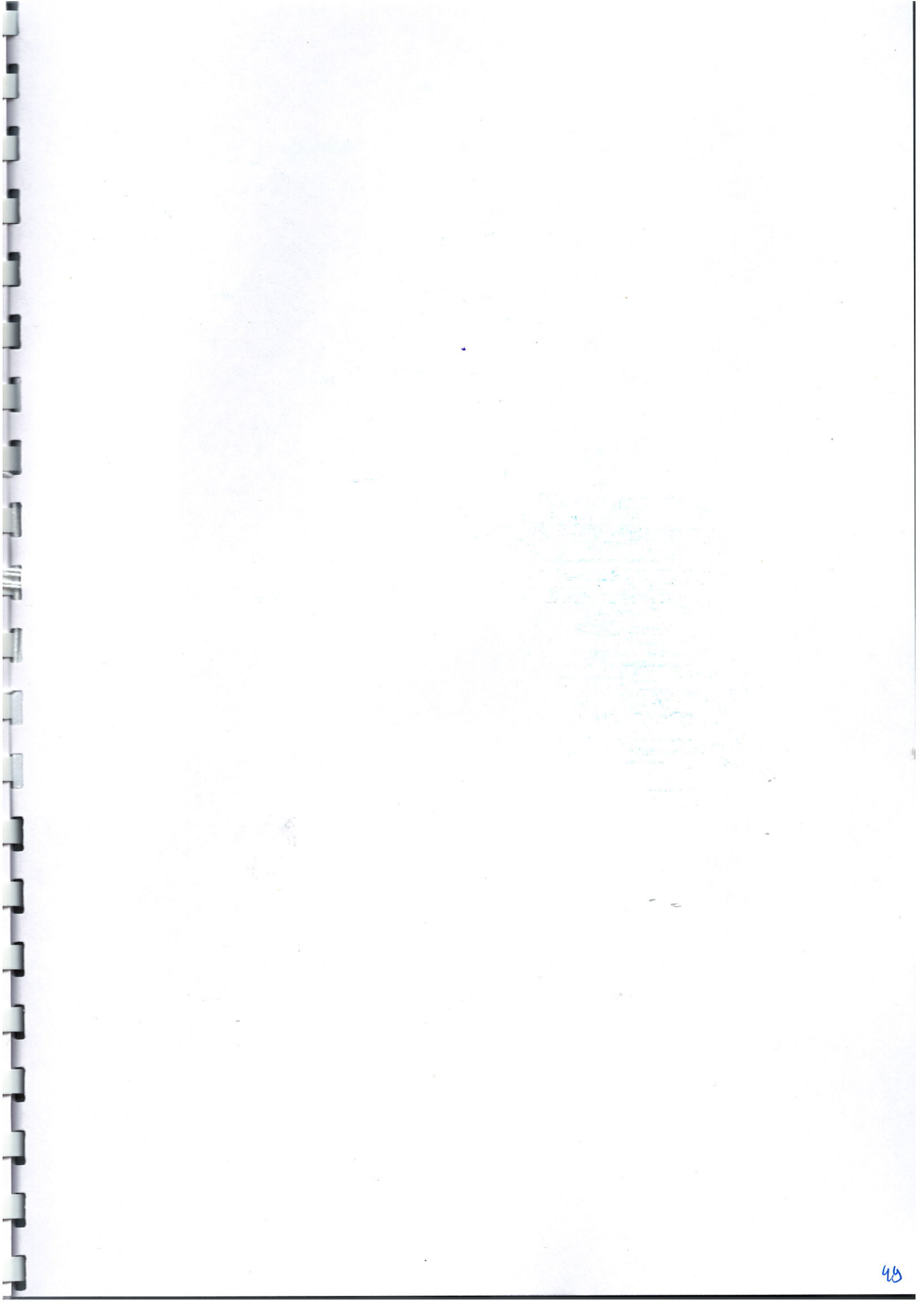
Руководитель



Лукьянов Алексей Александрович

25 марта 2024 г.





В настоящем документе пронумеровано,  
Прошито и скреплено печатью 49

/ сорок девять / листов  
Подпись [Signature] / Махман В.С.

