ПОЯСНЕНИЯ

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

И КРАТКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРТ РУМ»

ЗА 2024 ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об Обществе

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированных застройщик «АРТ РУМ» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 41.20).

В 2024 году Общество осуществляло работы по строительству Многофункционального общественно-делового комплекса (далее по тексту – «МОДК») по адресу: г. Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Левобережный, шоссе Ленинградское общей расчетной площадью не более 23 859,94 м2 на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:09:0001004:3865, 77:09:0001004:3874 на основании Разрешения на строительство №77-09-021616-2024 от 23.07.2024, выданного Мосгосстройнадзором России.

Место нахождения Общества: 129626, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Алексеевский, Графский пер., д.9, стр. 2, пом. V, ком. 18.

По состоянию на 31.12.2024 Общество осуществляет деятельность в г. Москва, не имеет обособленных подразделений и филиалов.
Численность работников Общества на 31.12.2024 составляет 1 чел. (на 31.12.2023 – 1 чел.).

Органами управления в Обществе на 31.12.2024 являются:
Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников Общества. Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества – Управляющая организация.
Управляющей организацией Общества на 31.12.2024 является ООО «ЛЕГЕНДА», на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.12.2024.
По состоянию на 31.12.2024 Общество имеет следующую структуру уставного капитала:

- 100% уставного капитала принадлежит ООО «Легенда».

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

Ведение бухгалтерского учета передано ООО «ЛЕГЕНДА» по дополнительному соглашению №1 от 11.12.2024 к Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.12.2024.

Лицо, ответственное за организацию внутреннего контроля – Управляющая организация.

1.2. Операционная среда осуществления деятельности

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

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

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

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

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА И ОСНОВА ПОДГОТОВКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления

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

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

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

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

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

2.2. Использование оценок

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

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

2.3. Валюта отчетности

В качестве валюты отчетности Общество использует российский рубль. При учете хозяйственный 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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
ЕВРО	106,1028	99,1919	75,6553

В 2024 году валютных операций не осуществлялось.

2.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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

2.5. Порядок учета основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок полезного использования по приобретенным основным средствам по которым истек срок полезного использования, определяется Организацией самостоятельно из расчета предполагаемого срока их дальнейшего использования, с учетом требований техники безопасности.
Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
В бухгалтерском учете затраты на капитальный ремонт основных средств капитализируются. В момент завершения ремонта сумма затрат на капитальный ремонт относится на увеличение первоначальной стоимости отремонтированного ОС, если межремонтный период существенно не отличается от оставшегося срока полезного использования ОС (п. 18 ФСБУ 26/2020, п. 24 ФСБУ 6/2020).
После признания объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, оцениваются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Объекты основных средств, включенные в группу «инвестиционной недвижимости» оцениваются по переоцененной стоимости. Переоценка инвестиционной недвижимости проводится на последнюю дату отчетного квартала.
Организация ведет групповой учет основных средств при условии одновременного выполнения условия:

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

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

2.6. Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Квалификация объектов в составе НМА.

Объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- не имеет материально-вещественной формы;
- предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;
- может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них,
- стоимость актива превышает 100 000 руб.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то затраты на его приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Для обеспечения надлежащего наличия и движения результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у Общества имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, не характеризующихся признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 14/2022, такие объекты учитываются на забалансовом счете 014.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных
- видеоролики;
- промышленные образцы;
- лицензии и разрешения.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

НМА с неопределенным сроком полезного использования или НМА, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение независимо от наличия признаков обесценения. Тестирование проводится ежегодно путем сравнения его балансовой стоимости с возмещаемой суммой в срок с 01 по 10 декабря отчетного года.

Амортизация НМА.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за

месяцем его списания.
Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10% от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.
Все группы НМА амортизируются линейным способом.
Переходные положения.
Отражение в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» производится альтернативным способом, т.е. организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному – 2024 году.
Производимые в связи с этим корректировки осуществляются в порядке, закрепленном в п.53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

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.
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**.

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 МОДК, признаются запасами в соответствии с *пп. ж п. 3 ФСБУ 5/2019*.

Фактическая себестоимость запасов, включая создаваемые МОДК, 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, завершенные строительством, переводятся со счета 08.03 на счет 43 на дату государственной регистрации права собственности на объекты. Аналитический учет на счете 43 «Готовая продукция» ведется по фактической себестоимости строительства.

Фактическая себестоимость определяется следующим способом:

- расходы на строительство объекта недвижимости, которые являются общими и которые невозможно отнести к определенному помещению, распределяются между помещениями

путем деления всех расходов на строительство на квадратные метры всех помещений, подлежащих использованию, продаже и т.п. (без учета площади помещений общего пользования - коридоры, технические помещения и т.п.);

- расходы на индивидуальную отделку, перепланировку и т.п., которые возможно отнести к конкретному помещению и определить на основании первичных документов, включаются в себестоимость конкретных помещений прямым путем.

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

Организация применяет ФСБУ 5/2019 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 комиссии 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. При наличии условия в договорах с инвесторами, предусматривающего вознаграждение (экономию) застройщика, расходы на содержание службы Застройщика, включая расходы, непосредственно связанные со строительством МОДК, 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 объектов капитального строительства

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.

На счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» учет ведется в отношении расходов, связанных непосредственно со строительством МОДК, 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 МОДК, 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 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 необходимый для строительства земельный участок, а также разрешения на строительство), указанные расходы капитального характера квалифицируются организацией как неотъемлемые затраты на строительство многоквартирного дома, и расцениваются как затраты, осуществляемые за счет целевых средств. Учет указанных расходов производится обособленно на счете 08.33.1 по аналитике «Инвестобременения при строительстве» в разрезе каждого отдельного объекта.

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 МОДК (очереди) общая сумма затрат на строительство, учитываемая на счете 08 распределяется между введённым 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 коммерческий 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 коммерческих помещений. Полезная площадь паркинга определяется как сумма площадей всех парковочных мест.

Площади определяются на основании:

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

2.15. Совместно осуществляемые операции.

При реализации проектов комплексного освоения территории, в которых участвуют 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.

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

В бухгалтерской отчетности активы и обязательства по совместным операциям отражаются в доле участия Общества.

2.16. Учет доходов

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

- Деятельность застройщика в соответствии по строительству МОДК;

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 решении
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 раздельно (на отдельных субсчетах в соответствии с рабочим планом счетов).
По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств.
По займам (кредитам), полученным в общих целях, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма затрат по займам (кредитам), включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется путем умножения ставки капитализации на сумму затрат на данный актив, осуществленных за счет заемных средств.
Ставка капитализации определяется как средневзвешенная ставка процента по займам (кредитам), не погашенным в течение периода, за исключением целевых займов.
Под периодом здесь понимается временной промежуток, начинающийся с наиболее поздней из двух дат: начало капитализации процентов и начало отчетного года - и заканчивающийся на отчетную дату.
По займам (кредитам), не использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма начисленных к уплате процентов учитывается в составе прочих расходов. Общество организует раздельный учет суммы начисленных процентов в части заемных (кредитных) средств, направленных на прочие цели.

2.19. 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 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:

Отпускные работника с учетом взносов во внебюджетные фонды = *Количество неиспользованных дней отпуска работника* X *Средний дневной заработок конкретного работника* X (1 + *Тариф взносов во внебюджетные фонды в отношении данного работника (в %)* / 100%)

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 сальдо 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.

2.21. Учет недостач и потерь от порчи ценностей

Суммы недостач и потерь от порчи материальных и иных ценностей, выявленные в процессе заготовления, хранения и продажи указанных ценностей, в ходе проведения инвентаризации или случайного обнаружения отражаются на счете 94 «Недостачи и потери от порчи ценностей».
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.
В Пояснительной записке к бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается информация об условиях хозяйственной деятельности на отчетную дату с учетом событий после отчетной даты по результатам отражения которых сформированы показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности.
Информация о событиях, свидетельствующих об условиях деятельности, отражается в Пояснениях, представляемых в составе полного комплекта бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период.

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 01.01.2024 Обществом утверждено Положение по учетной политике в связи с началом применения в соответствии с действующим законодательством ФСБУ 14/2022.

2.27. Ретроспективные корректировки прошлых отчетных периодов

Обществом внесены ретроспективные корректировки в данные Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.1.2023 и на 31.12.2022 в связи с исключением суммы НДС, предъявленного поставщиками и подрядчиками из состава запасов (расходов на строительство) и выделением указанных сумм НДС в отдельной строке Бухгалтерского баласна.

Ниже приведены данные по внесенным изменениям в Бухгалтерский баланс:

По состоянию на 31.12.2023

Наименование строки	Код строки	Показатель до внесения изменений	Показатель после внесения изменений	Сумма корректировки
Запасы	1210	333 640	325 867	7 773
В том числе Расходы на строительство инвестиционных объектов	1212	133 640	125 867	7 773
Налог на добавленную стоимость	1220	0	7 773	- 7 773

По состоянию на 31.12.2022

Наименование строки	Код строки	Показатель до внесения изменений	Показатель после внесения изменений	Сумма корректировки
Запасы	1210	210 540	208 333	2 207
В том числе Расходы на строительство инвестиционных объектов	1212	10 540	8 333	2 207
Налог на добавленную стоимость	1220	0	2 207	- 2 207

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Основные средства

Перечень арендованных объектов основных средств Общества по состоянию на 31.12.2024 приведен в таблице.

Наименование объекта аренды	Срок договора аренды	Тип аренды
Офисное помещение	11 месяцев с пролонгацией	Операционная

Договор аренды офисного помещения заключен на срок на срок 11 месяцев с последующей пролонгацией и в соответствии с Положением по учетной политике учитывается как договоры операционной аренды, так как соблюдены следующие условия:

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

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

Учет арендованного объекта основных средств осуществляется на забалансовом счете.

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					Выбыло объектов				
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства – всего	2024			9 535				9 535	
	2023	2 700	(15)		(2 700)	(134)	(119)		
в том числе: Здания, сооружения	2024			9 535				9 535	
	2023	2 700	(15)		(2 700)	(134)	(119)		

Числящиеся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 объекты основных средств не являются предметами залога.

3.2. Запасы

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расходы на приобретение земельных участков	200 000	200 000	200 000
Расходы на строительство подрядным способом	372 314	111 983	8 333
Расходы на строительство, нормируемые	39 320	13 637	
Расходы на содержание застройщика	4 088	247	
Всего	**615 722**	**325 867**	**208 333**

По состоянию на 31.12.2024 г в составе запасов числятся принадлежащие Обществу на праве собственности земельные участки с кадастровым номером 77:09:0001004:3865, 77:09:0001004:3874 по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, приобретенные в 2022 год под строительство МОДК.
В бухгалтерском балансе указанные земельные участки отражены по строке 1211 в составе расходов по строительству МОДК по статье «Запасы».
Указанные земельные участки имеют обременения на основании договоров ипотеки ДИ2_550G00JR6, ДИ2_550G00JOV, ДИ2_550G00JRW №550F007ТО-001-И1 от 30.06.2023, №394/415-24 от 27.03.2024 в пользу Банк ДОМ.РФ информация об условиях обременения раскрыта в разделе 3.12 «Обеспечения обязательств выданные».
В 2024 году запасы увеличились на 326 739 тыс.. руб., в том числе существенное увеличение произошло по статье расходы на строительство подрядным способом на 260 331 тыс. руб. Выбытия запасов в 2024 году не было, в связи с тем, что в составе запасов отражены затраты на строительство МОДК.

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

Структура	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Авансы, выданные подрядным организациям	82 281	57 257	12
Всего	**82 281**	**57 257**	**12**

3.3. Дебиторская задолженность

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Авансы, выданные подрядным организациям	82 281	55 656	12
Авансы по совместным операциям	159	1 601	
Расчеты с учредителем			1 730
Расчеты с покупателями и заказчиками	973		236
Расчеты по агентскому договору	12 823		
Прочая дебиторская задолженность	1 644	5	36
Всего	**97 880**	**57 262**	**2 014**

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

3.4. Денежные средства и их эквиваленты

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Денежные средства на расчетном счете	43 821	299	279
Денежные средства на депозитных счетах в банке			
Всего	**43 821**	**299**	**279**

Общество не имеет ограничений на пользование денежными средствами.

3.5. Заемные средства

Ниже представлена информация о компонентах статьи «Заемные средства», представленной в разделе «Долгосрочные заемные средства» Бухгалтерского баланса по строке 1410.

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Банковские кредиты	436 565		
Проценты по банковским кредитам	27 139		
Займы полученные	260 441		
Проценты по займам полученным	53 976		
Всего	**778 121**	**0**	**0**

Кредитные средства привлечены по договорам, заключенным с Банком ДОМ.РФ со сроком возврата до 29.06.2029 года.
Договор процентного займа заключен сроком до 29.12.2029 под 10 процентов годовых.
Полученные заемные средства являются целевыми, в соответствии с условиями договоров были направлены в полном объеме в 2024 году на приобретение земельных участков для осуществления строительства МОДК, а также на финансирование соответствующих расходов по строительству.

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1510 «Краткосрочные заемные средства» Бухгалтерского баланса были отражены обязательства по полученным займам со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31.12.2024 краткосрочные заемные средства отсутствуют.

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Банковские кредиты			
Проценты по банковским кредитам			
Займы полученные		369 931	
Проценты по займам полученным		17 337	
Всего	**0**	**387 268**	**0**

Ниже приведена информация по суммам признанных процентов по долговым обязательствам.

Структура	2024	2023	2022
Проценты по банковским кредитам	27 139		
Проценты по займам полученным	36 640	17 337	
Всего	**63 779**	**17 337**	**0**

Сумма процентов по полученным заемным средствам капитализирована в составе расходов по строительству МОДК и отражена в составе запасов по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

3.6. Кредиторская задолженность

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

Структура	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные объемы	28 463	47	213 270
Расчеты с арендаторами	2	2	59
Расчеты по налогам и сборам, страховым взносам	431	285	118
Расчет по совместным операциям	990		
Всего	**29 886**	**334**	**213 447**

Кредиторская задолженность является краткосрочным обязательством.

3.7. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли ее участника. По состоянию на 31.12.2024 величина уставного капитала полностью оплачена и составляет 2 000 тыс. руб., в течение 2024 года не изменялась.

По состоянию на 31.12.2024 чистые активы Общества положительные и превышают величину уставного капитала.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2024 составила 1 608 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 – 1 608 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 – 71 тыс. руб.

В течение 2024 года решения о распределении прибыли не принимались.

3.8. Доходы и расходы

Общество осуществляет виды деятельности длительного производственного цикла.

В течение 2024 года у Общества отсутствовали доходы и расходы по обычным видам деятельности.

В течение 2024 года Обществом получены прочие доходы:

Вид прочих доходов	2024	2023
Доходы от предоставления имущества в аренду		2 496
Доходы от реализации прочего имущества	811	
Итого	**811**	**2 496**

В течение 2024 года Обществом получены прочие расходы:

Вид прочих расходов	2024	2023
Расходы на услуги банков		74
Госпошлина		6
Расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду		495
Расходы по реализации прочего имущества	811	
Итого	**811**	**575**

3.9. Налог на прибыль

Ниже представлена информация о налоге на прибыль Общества.

	2024	**2023**	**2022**
Прибыль (убыток) до налогообложения	0	1 921	89
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	0	(384)	(18)
Постоянный налоговый расход, связанный с наличием расходов, не принимаемых для налогообложения	0	0	0
Отложенные временные разницы, связанные с различием в оценке объектов основных средств в целях налогового учета	0	0	0
	20	20	20

Текущий налог на прибыль, ставка 20%

В бухгалтерском отчетности по состоянию на 31.12.2024 в связи с изменением ставки налога на прибыль до 25% с 01.01.2025 по строкам 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса отражены суммы отложенных налоговых активов и обязательств с учетом пересчета.

По строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах с учетом разницы, возникшей от пересчета отложенных налоговых активов и обязательств.

3.10. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

Ниже представлена информация о связанных сторонах Общества.

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

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

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

Ниже приводится перечень связанных сторон Общества.

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

Наименование или фамилия, имя и отчество связанного лица	Характер отношений	Основание (основания) в силу которого лицо признается связанной стороной	Категория
	влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	юридического лица	
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
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
ФОРМУЛА, ООО	юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Общество	Юридическое лицо владеет 1% уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА»	Категория 3
ФОРТУНА, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	Селиванов Василий Геннадьевич владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 3
СЗ 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	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	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 ВАСИЛЬЕВСКОГО, 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 ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через	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
	третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)		
ЛЕГЕНДА ИНСТИТУТСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
СЗ ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	ООО ЛЕГЕНДА 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 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
СЗ 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	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
СЗ СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на него оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом	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	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
	третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)		
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
СЗ ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО, ООО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ВАРИАТОР АО	юридическое лицо и Общество контролируются, на них оказывается значительное влияние (непосредственно и через третьи юридические лица) одними и теми же юридическими и одними и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)	ООО ЛЕГЕНДА владеет 100% уставного капитала юридического лица	Категория 4
ЛЕГЕНДА 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
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
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	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
	и теми же физическими лицами (одной и той же группой лиц)		
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
ЛИДЕР ТРЕЙД, 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
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
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
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	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
	(одной и той же группой лиц)		
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
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
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
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
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
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	ООО ЛЕГЕНДА владеет 99% 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
	(одной и той же группой лиц)		
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

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

Вид категории связанных лиц	**Вид операции**	**Незавершенные операции на 31.12.2024**		**Незавершенные операции на 31.12.2023**	
		Расчеты в активах	**Расчеты в обязательствах**	**Расчеты в активах**	**Расчеты в обязательствах**
Категория 2	Договор управления		34		
Категория 4	Связанные операции	159	990	1 601	
Категория 4	Займы полученные		260 441		369 931
Категория 4	Проценты по займам полученным		53 976		17 337
Категория 4	Аренда		30		20
Категория 4	Агентский договор	12 823			
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	973			
Категория 4	Договор генерального подряда	9 947	600		
Категория 4	Договор с техническим заказчиком		24 000		
	Итого	**23 902**	**340 071**	**1 601**	**387 288**

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

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

Вид категории связанных лиц	**Вид операции**	**Операции за 2024**		**Операции за 2023**	
		Получено	**Оплачено/ реализовано**	**Получено**	**Оплачено/ реализовано**
Категория 2	Договор управления		34		
Категория 4	Связанные операции	2 648	5 080	2 379	778
Категория 4	Займы полученные	200 000	90 510	1 500	371 431
Категория 4	Проценты по займам		36 640		17 337

Вид категории связанных лиц	Вид операции	Операции за 2024		Операции за 2023	
		Получено	Оплачено/ реализовано	Получено	Оплачено/ реализовано
	полученным				
Категория 4	Договор генерального подряда	112 828	103 481		
Категория 4	Аренда	110	120	130	120
Категория 4	Агентский договор	12 823			
Категория 4	Договор с техническим заказчиком	33 000	57 000	16 000	16000
Категория 4	Договор купли-продажи, услуг	1 946	973	10 000	
Итого		**363 355**	**293 838**	**30 009**	**405 666**

3.11. Информация о выданных и полученных обеспечениях

По состоянию на 31.12.2024 Обществом получены следующие обеспечения по исполнению Обществом принятых обязательств по кредитным договорам с Банком ДОМ.РФ.

Наименование поручителя/ залогодателя		Номер обеспечительного договора	Дата обеспечительного договора	Срок действия	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Оценочная стоимость, тыс. руб.
ООО "ЛЕГЕНДА"	Поручительство	№ 1668/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
ООО "ЛЕГЕНДА ДОМ"	Поручительство	№ 1669/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
ООО "ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН"	Поручительство	№ 1670/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
ООО "МЕТЕОР"	Поручительство	№ 1671/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
Селиванов Василий Геннадьевич	Залог доли в уставном капитале ООО	№1780/415-23	22.12.2023	29.06.2029	2 000	2 000
Селиванов Василий Геннадьевич	Поручительство	№ 1672/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
Клюев Алексей Васильевич	Поручительство	№ 1673/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
Лукьянов Алексей Александрович	Поручительство	№ 1674/415-23	22.12.2023	29.06.2032	3 447 256	3 447 256
ООО "АРТ РУМ"	Ипотека ЗУ	№ 394/415-24	02.04.2024	29.06.2029	36 438	36 438

3.12. События после отчетной даты

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

3.13. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

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

3.14. Вознаграждение управленческому персоналу Общества

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества в 2024, 2023 годах не выплачивалось.

На основании Договора от 11.12.2024 полномочия Единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «Легенда», также дополнительным соглашением от 11.12.2024 к указанному Договору управляющей организации передано ведение бухгалтерского учета. Вознаграждение управляющей организации ООО «Легенда» по заключенному договору за 2024 год составило 34 тыс. руб.

3.15. 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.

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения		
Дебиторская задолженность	97 880	57 262
Денежные средства и денежные эквиваленты	43 821	299
	141 701	**57 561**

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 2024:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	778 121			778 121
Кредиторская задолженность	29 886	29 886		
ИТОГО	**808 007**	**29 866**		**778 121**

По состоянию на 31 декабря 2023:

	Балансовая стоимость	Менее 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	387 268	387 268		
Кредиторская задолженность	334	334		
ИТОГО	**387 602**	**387 602**		

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 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность по кредитам и займам полученным	778 121	387 268

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.

Представитель управляющей организации
ООО «Легенда» по доверенности
№ОД/24 от 26.12.2024 _____ Лукьянов Алексей Александрович

19 марта 2025