

**ООО «ЛЕГЕНДА»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2022 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ЛЕГЕНДА»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» (Организация) (ОГРН 1107847309063) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15

Мы уделили особое внимание вопросу признания выручки в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (примечания 4.12 и 15 к консолидированной финансовой отчетности) в связи с тем, что вопрос разработки и последующего применения модели признания выручки по МСФО (IFRS) 15 является технически сложным, а также существенным с точки зрения величины данной статьи. Группа применяет МСФО (IFRS) 15 с даты подготовки первой консолидированной финансовой отчетности.

Основную часть выручки, признанной в течение периода, представляет собой выручка, получаемая от реализации договоров участия в долевом строительстве. Выручка по таким договорам признается Группой в течение периода исходя из цены заключенных договоров и оцениваемой руководством степени готовности проекта на конец периода.

На конец каждого отчетного периода Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, определяемой исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Обещанная в рамках договора сумма возмещения корректируется с учетом фактора финансовой компоненты, включая экономию, полученную в результате привлечения денежных средств покупателей на эскроу-счета в аккредитованных банках.

Наши аудиторские процедуры в отношении выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 включали:

- проверку входящих данных, использованных в модели признания выручки, в частности, величины произведенных за период затрат, объема заключенных договоров долевого участия;
- проверку расчетной величины стадии готовности строительного объекта;
- проверку расчетной величины выручки и производственной себестоимости в соответствии с применяемым подходом по степени готовности;
- проверку величины финансовой компоненты: признание выручки с учетом эффекта временной стоимости денег в отношении денежных средств, полученных от дольщиков до начала применения эскроу-счетов, проверку расчета экономии на процентах, полученной в результате применения финансирования через эскроу-счета.

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили существенных несоответствий.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Отчете эмитента за 2022 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за 2022 год, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом и Отчетом эмитента за 2022 год мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту)
ОРНЗ 22006037171, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности от
29.09.2021 № 76-01/2021-Ю



Балякин Андрей Борисович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

11 апреля 2023 года

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА ...	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	11
1. Общая информация.....	11
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	12
3. Дочерние общества Группы	15
4. Принципы учетной политики	16
5. Финансовые инструменты – управление рисками	23
6. Финансовые активы	26
7. Активы в форме прав пользования и нематериальные активы.....	26
8. Основные средства	26
9. Запасы.....	27
10. Денежные средства и их эквиваленты	27
11. Дебиторская задолженность и активы по договорам	28
12. Кредиты и займы	29
13. Кредиторская задолженность.....	31
14. Собственный капитал	32
15. Выручка	32
16. Себестоимость продаж.....	33
17. Административные расходы.....	33
18. Коммерческие расходы.....	33
19. Прочие доходы	34
20. Прочие расходы	34
21. Финансовые доходы.....	34
22. Финансовые расходы	34
23. Налог на прибыль.....	35
24. Операции со связанными сторонами.....	36
25. Условные активы и обязательства	38
26. События после отчетной даты	39
27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	40

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

	Прим.	2022г.	2021г.
Выручка	15	8 165 113	10 803 034
Себестоимость продаж	16	(4 399 435)	(7 122 252)
Валовая прибыль		3 765 678	3 680 782
Административные расходы	17	(526 889)	(548 941)
Коммерческие расходы	18	(626 856)	(778 556)
Прочие доходы	19	164 599	489 508
Прочие расходы	20	(650 074)	(707 459)
Операционная прибыль		2 126 457	2 135 334
Финансовые доходы	21	272 547	270 467
Финансовые расходы	22	(2 150 442)	(1 367 796)
Прибыль до налогообложения		248 562	1 038 005
Расходы по налогу на прибыль	23	(49 713)	(207 601)
Прибыль / Общий совокупный доход		198 849	830 404
Прибыль / Общий совокупный доход за год		198 849	830 404

Данные консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

А.В. Ключев



11 апреля 2023 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Прим.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	8	293 190	274 830	172 359
Активы в форме прав пользования	7	178 005	217 140	201 034
Нематериальные активы	7	23 049	181 519	6 106
Финансовые активы	6	121 794	947 526	1 429 220
Итого внеоборотные активы		616 038	1 621 015	1 808 719
Оборотные активы				
Запасы	9	21 376 539	17 775 716	10 580 110
Дебиторская задолженность и активы по договорам	11	9 349 314	4 629 349	3 326 372
Финансовые активы	6	2 037 713	240 193	851 754
Денежные средства и их эквиваленты	10	628 504	284 552	694 417
Итого оборотные активы		33 392 070	22 929 810	15 452 653
ИТОГО АКТИВЫ		34 008 108	24 550 825	17 261 372
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	14	550 000	550 000	300 000
Добавочный капитал	14	512 984	512 984	542 134
Неконтролируемая доля участия		-	-	1
Нераспределенная прибыль		3 311 705	3 189 803	2 689 384
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		4 374 689	4 252 787	3 531 519
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	12	21 850 836	12 816 213	5 506 503
Отложенные налоги	23	817 411	819 690	647 519
Итого долгосрочные обязательства		22 668 247	13 635 903	6 154 022
Краткосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность	13	3 665 266	2 162 759	1 050 108
Займы полученные	12	1 659 507	1 631 552	1 604 381
Обязательства перед дольщиками	15	1 615 309	2 831 294	4 886 118
Оценочные обязательства		25 090	36 530	35 224
Итого краткосрочные обязательства		6 965 172	6 662 135	7 575 831
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		29 633 419	20 298 038	13 729 853
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		34 008 108	24 550 825	17 261 372

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

А.В. Ключев



11 апреля 2023 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2022	2021
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	3 481 553	8 678 178
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(11 610 643)	(8 812 588)
Возврат аванса (аванс) на приобретение земельного участка	1 404 325	(1 400 360)
Платежи работникам или в интересах работников	(947 327)	(874 000)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(323 846)	(109 104)
Прочие поступления от операционной деятельности	21 905	48 952
Налог на прибыль (уплата)	(24 818)	(22 163)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(7 998 851)	(2 491 085)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Выдача займов	(2 098 221)	(1 628 209)
Возврат займов	1 387 564	302 357
Проценты полученные	11 543	34 609
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(699 114)	(1 291 243)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	12 256 040	6 445 519
Поступления от выпуска облигаций	-	3 618 655
Возврат кредитов и займов и погашение облигаций	(2 454 883)	(5 702 555)
Выплаченный накопленный купонный доход	(641 184)	(635 626)
Проценты выплаченные	(77 856)	(233 457)
Платежи на приобретение неконтрольных долей/акций других организаций	-	(100 002)
Выплаты участникам	(40 200)	(20 071)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	9 041 917	3 372 463
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(4)	(7 418)
Чистый приток денежных средств из-за выбытия компаний	-	8 902
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	343 952	(409 865)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	284 552	694 417
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	628 504	284 552

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

А.В. Ключев



11 апреля 2023 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

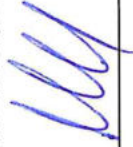
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Итого собственный капитал	Неконтролирующ ая доля участия	Итого	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		
				Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенн ая прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2021 г.	3 531 519	1	3 531 518	542 134	300 000	2 689 384
Прибыль	830 404		830 404	-	-	830 404
Итого совокупный доход за период	4 361 923	1	4 361 922	542 134	300 000	3 519 788
Увеличение уставного капитала	-	-	-		250 000	(250 000)
Изменение добавочного капитала	(29 150)		(29 150)	(29 150)		
Выбытие неконтролирующей доли участия	(1)	(1)	-	-		-
Дивиденды	(79 985)	-	(79 985)	-	-	(79 985)
Итого операции с собственниками компании	(109 136)	(1)	(109 135)	(29 150)	250 000	(329 985)
31 декабря 2021 г.	4 252 787	-	4 252 787	512 984	550 000	3 189 803
Прибыль	198 849	-	198 849	-	-	198 849
Итого совокупный доход за период	198 849	-	198 849	-	-	198 849
Дивиденды	(76 947)	-	(76 947)	-	-	(76 947)
Итого операции с собственниками компании	121 902	-	121 902	-	-	121 902
31 декабря 2022 г.	4 374 689	-	4 374 689	512 984	550 000	3 311 705

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале должны рассматриваться с учетом примечаний, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

А.В. Ключев



11 апреля 2023 года

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

ООО «ЛЕГЕНДА» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой группу компаний, осуществляющих деятельность, связанную с строительством многоквартирных домов, включающих как жилые, так и коммерческие помещения в основном на территории города Санкт-Петербурга.

Компания зарегистрирована в Российской Федерации по адресу: Россия, 196210, Санкт-Петербург, ул. Стартовая, дом 8, лит. А.

Группа осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Информация о перечне дочерних компаний раскрыта в Примечании 3 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин Селиванов Василий Геннадьевич.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2022 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы 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 торговли Российской Федерации (Минпромторг России) и Министерством 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 консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от их оценок руководством.

Оценка влияния текущей геополитической ситуации и пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность группы

По оценке руководства Группы, ситуация пандемии и текущей волатильности финансовых рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам, в связи с тем, что договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, ключевые поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается на Московской бирже и от российских банков, обеспечивающих проектное финансирование. Резкие изменения курса национальной валюты по отношению к иностранным валютам стимулируют рост спроса на объекты недвижимости, как следствие потребность населения минимизировать риски обесценения рублевых сбережений. Несмотря на то, что изменение ставки рефинансирования, в связи с событиями февраля-марта 2022 года, способно привести к увеличению стоимости финансирования будущего строительства,

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

продолжают сохраняться меры государственной поддержки спроса в форме предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), и полностью им соответствует.

2.2. Изменения к существующим стандартам:

Новые стандарты, вступившие в силу в отношении годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, но не оказавшие значительного влияния на Группу:

- Обременительные договоры – Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО – цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;

Изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно:

- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года;
- Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 г.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на финансовую отчетность. Группа будет оценивать влияние финальных поправок к МСФО (IAS) 1 на классификацию своих обязательств, как только они будут выпущены Советом по МСФО. Группа не верит, что поправка к МСФО (IAS) 1 в ее текущем виде будет иметь значительное влияние на классификацию ее обязательств, так как право на конвертацию ее составных долговых инструментов классифицировано как долевым инструментом и поэтому не влияет на классификацию конвертируемого долга как долгосрочного обязательства.

Прочие изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вступает в силу 1 января 2023.

Группа не ожидает, что данный стандарт, выпущенный Советом по МСФО, но еще не вступивший в силу, будет иметь значительное влияние на Группу.

2.3. Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

2.4. Принцип непрерывности деятельности

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

В отчетном и предыдущем отчетных периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным ввиду перехода Группы на заключение договоров долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающих расчеты с использованием эскроу-счетов. Руководство Группы анализирует различные сценарии воздействия перехода на новую схему расчетов на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, а также учитывает объем денежных средств, поступивших на счета эскроу (сумма остатков на счетах эскроу на 31 декабря 2022 года составила 13 032 160 тыс.руб.). Суммы на счетах эскроу превышают чистый денежный поток от операционной деятельности Группы. Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

2.5. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В соответствующих примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью, представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения учетной политики, в том числе: срок полезного использования основных средств, оценочные резервы, обесценение, ставка дисконтирования, условные активы и обязательства, суждения в отношении исполнения критериев МСФО (IFRS) 15 для признания выручки в течение периода.

Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», в соответствии с требованиями данного стандарта выручка признаётся в течение периода, если, в частности, выполняется следующее условие: выполнение организацией своей обязанности не приводит к созданию актива, который организация может использовать для альтернативных целей, и при этом организация обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Руководство Группы считает, что по ДДУ данное условие выполняется, поскольку Группа не может заменить актив (квартиру) или изменить его существенные параметры, указанные в ДДУ, без согласия участника долевого строительства и, следовательно, не имеет возможности использовать создаваемый актив для альтернативных целей; а участник долевого строительства не имеет юридического права (ни договорного, ни в силу закона) расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке, при надлежащем исполнении Группой своих договорных обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.

Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).

Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

2.5.1. Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением котируемых финансовых активов и обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом положении, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы				
Финансовые активы	2 159 507	-	2 159 507	2 159 507
Дебиторская задолженность	9 349 314	-	9 349 314	9 349 314
Денежные средства и их эквиваленты	628 504	628 504	-	628 504
	12 137 325	628 504	11 508 821	12 137 325
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы	18 381 821	-	18 381 821	18 381 821
Выпущенные облигации	5 128 522	5 128 522	-	5 128 522
Кредиторская задолженность	3 406 893	-	3 406 893	3 406 893
Обязательства по аренде	258 373	-	258 373	258 373
	27 175 609	5 128 522	22 047 087	27 175 609

2.6. Изменения в учетных подходах и принципах раскрытия**Изменение в принципах раскрытия, касающихся презентации отложенных налоговых обязательств в отчете о финансовом положении.**

В 2022 году Группа изменила принцип презентации отложенных налоговых обязательств. Для предоставления пользователям более прозрачной и актуальной информации, с 2022 года, Группа приняла решение отражать отложенные налоговые обязательства в составе долгосрочных обязательств. Изменение было вызвано тем, что Группа рассматривает срок реализации отложенных налоговых обязательств как превосходящий 12 месяцев с отчетной даты, и не корректирует на привязку к операционному циклу.

В результате сумма долгосрочных обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года увеличилась на 819 690 тыс. руб., на 1 января 2021 увеличилась на 647 519 тыс. руб. Сумма краткосрочных обязательств Группы снизилась соответственно.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Изменения в принципах раскрытия денежных потоков от выплаты дивидендов и покупки миноритарной доли.

В соответствии с требованиями и для того, чтобы сделать презентацию отчетности более понятной пользователю Группа приняла решение признавать денежные потоки по выплатам дивидендов как потоки от финансовой деятельности.

Группа также приняла решение отражать операцию по приобретению миноритарной доли в 2021 году как операцию финансовой деятельности, в связи с характером данной операции.

В результате величина платежей по финансовой деятельности Группы за 2021 год увеличилась на 120 073 тыс. руб. Соответственно произошло уменьшение величины операционных оттоков (платежей) на величину выплаты участнику в размере 20 071 тыс. руб., а также уменьшилась общая величина платежей в рамках инвестиционной деятельности в размере 100 002 тыс. руб. (платежи на приобретение акций других организаций/долей организации).

3. Дочерние общества Группы

Перечень дочерних компаний и доли участия Группы представлены ниже.

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2022г.	2021г.
ООО «Легенда Московского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Дом»	Функции технического заказчика	100%	100%
ООО «Легенда Инвест»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»	Административные услуги	100%	-
ООО «Легенда Смарт»	Административные и рекламные услуги	100%	100%
ООО «Легенда Институтского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Констракшн»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Орион»	Реализация строительных проектов	99,9%	99,9%
ООО «Пегас»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Большого проспекта В.О.»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Графского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Кассиопея»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Антарес»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Андромеда»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Альтаир»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Люмен»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Сампсониевского» ¹	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Черной речки»	Реализация строительных проектов к	100%	100%
АО «Легенда Малоохтинского»	Реализация	100%	100%

¹ Полное наименование юридического лица - Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Легенда Сампсониевского"

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2022г.	2021г.
	строительных проектов		
ООО «УК «Легенда Комфорт»	Управляющая компания	100%	100%
ООО «Тактика»	Реализация строительных проектов	100%	100%
АО «Вариатор»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Формула»	Административные услуги	100%	100%

В отчетном периоде Группой была создано ООО «Спецавтопарк». Данная организация оказывает транспортные услуги для компаний Группы.

4. Принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для организаций Группы.

4.1. Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

К дочерним организациям относятся все компании, в которых доля участия Группы напрямую или косвенно составляет более 50% и/или в отношении которых Группа способна контролировать финансовую и операционную политику с целью получения выгод.

Доля участия определяется Группой как доля, в которой прибыль или убыток дочерней организации, а также изменения в собственном капитале дочерней организации относятся к Группе.

4.2. Классификация активов и обязательств

Группа определила, что обычный операционный цикл по реализуемым проектам составляет от 3 до 5 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к недвижимости, создаваемой в рамках обязательств по ДДУ, а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы 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.

4.3. Финансовые инструменты

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств, предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. Согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долговые инструменты; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долевыми инструментами; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

4.4. Основные средства

4.4.1. Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива (в случае ее наличия).

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования. Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах составляют: по зданиям и сооружениям от 10 до 20 лет, по офисному оборудованию от 2 до 5 лет, по транспорту 3 года. Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на дату окончания каждого финансового года и корректируются в случае необходимости.

4.5. Нематериальные активы

Объекты нематериальных активов учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом.

4.6. Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты. Активы в форме права пользования амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Сроки полезного использования составляют: по офисным объектам от 4 до 6 лет, по объектам памятников архитектуры 7 лет.

4.7. Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, возводимого Группой в качестве застройщика, готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи, материальные ценности, предназначенные для собственного потребления в ходе текущей операционной деятельности.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Стоимость объекта недвижимости включает в себя расходы на строительство, а также расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Общая стоимость строительства включает прямые и косвенные строительно-монтажные работы, расходы на приобретение земельных участков, активов прав их использования, расходы по благоустройству, на возведение социально культурных объектов, инфраструктуры и прочих обременений, а также процентные расходы, относящиеся к квалифицированным активам. При этом, в расчете степени завершенности строительства участвуют только те расходы на возведение объектов, которые после завершения проекта передаются покупателям или в их общую долевую собственность. Квалифицированным активом в целях капитализации процентов признаются фактические расходы на земельные участки, арендованные активы, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты. Активы признаются квалифицированными до момента начала продаж по тому объекту строительства, к которому они имеют отношение.

Затраты на строительство распределяются в себестоимость продаж по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

Операционный цикл строительного проекта, как правило, превышает 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

4.8. Обесценение

4.8.1. Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа проверяет наличие или отсутствие признаков обесценения активов и, в случае их выявления, определяет возмещаемую стоимость соответствующих активов.

Если актив не генерирует потоки денежных средств, которые в значительной степени не зависят от денежных потоков, генерируемых другими активами, то его возмещаемая величина определяется в составе единицы, генерирующей денежные потоки.

Первоначально Группа определяет ценность использования единицы, генерирующей денежные потоки. Если балансовая стоимость единицы, генерирующей денежные потоки, превышает ее ценность использования, то Группа определяет справедливую стоимость единицы для определения возмещаемой стоимости. В том случае, если справедливая стоимость единицы меньше ее балансовой стоимости, признается убыток от обесценения.

Ценность использования определяется путем дисконтирования расчетной величины будущих потоков денежных средств, ожидаемых к получению от использования актива или единицы, генерирующей денежные потоки (включая средства, которые могут быть получены от реализации актива). Величины будущих денежных потоков единицы, генерирующей денежные потоки, определяются на основе прогноза, утвержденного руководителем подразделения, к которому относится рассматриваемая единица.

4.8.2 Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по

справедливой стоимости через прочий совокупный доход, но не применяется к инвестициям в долевыми инструментами.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки (ОКУ): это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию. Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов. Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода, вместо уменьшения балансовой стоимости актива.

4.9. Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной иерархии источников справедливой стоимости, описанной в примечании 2.5.1.

Для целей подготовки финансовой отчетности справедливая стоимость финансовых активов и обязательств рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей рыночной процентной ставки, применяемой к аналогичным финансовым активам и обязательствам на отчетную дату (Уровень 2 иерархии источников справедливой стоимости).

4.10. Вознаграждения работникам

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

4.11. Оценочные обязательства

Признаются в случае, когда:

- Группа имеет текущее обязательство (правовое или традиционное), в результате прошлого события;
- вероятно, что выбытие ресурсов, заключающих экономические выгоды, потребуется для погашения обязательства;
- может быть сделана надежная оценка суммы обязательства.

Когда влияние временной стоимости денег существенно, сумма резерва определяется как дисконтированное значение затрат, которые ожидается понести для погашения обязательства, и отражает, если применимо, специфические риски, связанные с обязательством.

4.12. Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка признается преимущественно на основании договоров долевого участия, по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Для каждой категории обязанности к исполнению Группа анализирует в момент заключения договор, а также применимые к договору нормативно-правовые акты, с целью определить, выполняет ли Группа обязанность к исполнению в течение периода либо в определенный момент времени. Основную часть выручки, полученной в течение периода, представляет собой выручка, получаемая от реализации договоров участия в долевом строительстве. Выручка по таким договорам признается Группой в течение периода, исходя из цены заключенных договоров и оцениваемой руководством степенью завершенности проекта на конец периода.

Методологически для этих целей Группа использует пятиступенчатую аналитическую модель, предусмотренную МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», содержащую индикаторы передачи контроля.

На конец каждого отчетного периода Группа производит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, выполняемой в течение периода.

Целью оценки степени выполнения является отображение результатов деятельности Группы по передаче контроля над товарами или услугами, обещанными покупателю (т.е. выполнения обязанности к исполнению).

Степень выполнения обязанности к исполнению определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора.

По мере того, как обязанность к исполнению выполняется, Группа признаёт в качестве выручки часть цены операции, распределяемую на данную обязанность к исполнению.

Величина выручки определяется Группой путем применения степени выполнения обязанности к исполнению к сумме возмещения, право на которое будет иметь Группа в обмен на передачу обещанных товаров, работ, услуг.

Обещанная в рамках договора сумма возмещения корректируется с учетом временной стоимости денег, для того чтобы Группа признала выручку в сумме, отражающей цену, по которой обещанные товары, работы, услуги были бы проданы покупателю за денежные средства, если бы покупатель оплатил их денежными средствами в момент передачи ему этих товаров, работ, услуг.

При корректировке обещанной суммы возмещения с учетом значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем в момент заключения договора.

4.13. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, прибыли от выбытия инвестиций, имеющих в наличии для продажи, и изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Процентный доход признается в консолидированном отчете о прочем совокупном доходе в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого

актива, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе с использованием метода эффективной ставки процента. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в свернутой величине.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам относятся учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, подготовку участка к фактическому началу строительства, разработку и получение проектной и разрешительной документации, строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, создаваемые в течение длительного срока. Активы признаются квалифицированными до момента начала продаж по тому объекту строительства, к которому они имеют отношение.

4.14. Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды. Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

5. Финансовые инструменты – управление рисками

5.1 Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несут собственники бизнеса.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

5.2 Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы. Подход к его оценке описан в Примечании 4.8.2. В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись.

5.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе), учитывая изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний, с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем произойдет любой случай неисполнения.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2022 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

	От 0 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
<i>На 31 декабря 2022 г.</i>						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	616 811	1 497 490	14 103 431	7 631 029	3 756 190	27 604 951
Кредиторская задолженность по основной деятельности	1 389 223	869 825	-	-	-	2 259 048
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	2 006 034	2 367 315	14 103 431	7 631 029	3 756 190	29 863 999
<i>На 31 декабря 2021 г.</i>						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	896 004	1 177 226	2 043 576	8 867 862	4 052 693	17 037 361
Кредиторская задолженность по основной деятельности	1 084 330	606 018	-	-	-	1 690 348
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	1 980 334	1 783 244	2 043 576	8 867 862	4 052 693	18 727 709

5.4 Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, в результате резких изменений валютных курсов и/или ипотечных процентных ставок могут повлиять на характеристики деловой активности на рынке недвижимости и как результат на финансовые результаты деятельности Группы. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержания его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

5.5 Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием существенных валютных остатков на 31 декабря 2022.

5.6 Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка - фиксированная или плавающая - будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые активы	2 159 507	1 187 719
Финансовые обязательства	(23 510 343)	(14 447 765)
Итого	(21 350 836)	(13 260 046)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей ставкой. Договорные обязательства с плавающей ставкой учитывают, что платежи по таким обязательствам наступают в конце срока действия договора. Финансовые обязательства с фиксированной ставкой, в том числе выпущенные облигации, не учитываются Группой по справедливой стоимости. В связи с этим Группой определено, что изменение процентных ставок на рынке (в том числе ключевой и ставки рефинансирования), по состоянию на отчетную дату, не оказывает существенного влияния на показатели прибыли и убытка финансовой отчетности.

Раскрытия в отношении капитала

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

- гарантировать способность Группы продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы участникам Компании и выгоды другим заинтересованным лицам; и

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых учредителям, продать активы, чтобы уменьшить долг, а также иным способом менять структуру капитала.

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на чистый долг капитал. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Соотношение долга к скорректированному капиталу на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года было следующее:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Общая величина обязательств	29 633 419	20 298 038
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(628 504)	(284 552)
Нетто-величина долговых обязательств	29 004 915	20 013 486
Общая величина собственного капитала	4 374 689	4 252 787
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	6.6	5

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

6. Финансовые активы

Краткосрочные финансовые активы, в основном, представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 16%. Оценочный резерв под убытки по выданным займам по состоянию на 31 декабря 2022 г. составил 2 060 тыс. руб.

Связанные стороны рассматриваются как имеющие минимальную вероятность дефолта (эквивалент группы рейтинга от А до AAA в классификации Эксперт РА) по причине возможности оказания значительного влияния на процесс возврата задолженности.

7. Активы в форме прав пользования и нематериальные активы**Активы в форме права пользования**

Активы в форме прав пользования (АФПП) в основном представляют собой активы по договорам аренды памятников архитектуры и офисных помещений. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков. На конец отчетного периода АФПП по объектам офисных помещений составили 159 502 тыс. руб. (в 2021: 192 794 тыс. руб.), по объектам памятников архитектуры 18 503 тыс. руб. (в 2021: 24 346 тыс. руб.).

Нематериальные активы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Клиентская база	-	163 056
Прочее	23 049	18 463
Итого	23 049	181 519

В 2021 году, в рамках сделки по приобретению бизнеса Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде клиентской базы по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на предпосылке продолжения деятельности компании в обозримом будущем. Для определения справедливой стоимости клиентской базы был использован доходный подход. В 2022 году, при проверке данного нематериального актива на обесценение, Группа использовала консервативный подход при формировании суждения об оценке будущих денежных потоков. При расчете будущих денежных потоков, показатель срока контракта сложно определить и при этом оказывает существенное влияние на расчетный показатель. Учитывая невозможность определения срока контракта по каждому клиенту, Группа обесценила данный актив в полном объеме.

8. Основные средства

	Итого	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Транспорт	Прочие
<i>Первоначальная стоимость:</i>					
На 1 января 2021	236 458	142 586	59 706	5 409	28 757
Поступление	122 381	23 860	98 521	-	-
Выбытие	(8 702)	-	(8 702)	-	-
На 31 декабря 2021	350 137	166 446	149 525	5 409	28 757
Поступление	175 895	47 089	9 475	53 884	65 447
Выбытие	(131 304)	(1 195)	(42 045)	(7 444)	(80 620)
На 31 декабря 2022	394 728	212 340	116 955	51 849	13 584
<i>Накопленная амортизация:</i>					
На 1 января 2021	(64 099)	(14 649)	(33 291)	(3 259)	(12 900)
Начисление	(35 797)	(248)	(25 535)	(69)	(9 945)
Выбытие	24 589	5 327	18 087	1 095	80

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Итого	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Транспорт	Прочие
На 31 декабря 2021	(75 307)	(9 570)	(40 739)	(2 233)	(22 765)
Начисление	(61 530)	(26 100)	(13 889)	(17 081)	(4 460)
Выбытие	35 299	252	12 770	4 736	17 541
На 31 декабря 2022	(101 538)	(35 418)	(41 858)	(14 578)	(9 684)
<i>Балансовая стоимость:</i>					
На 1 января 2021	172 359	127 937	26 415	2 150	15 857
На 31 декабря 2021	274 830	156 876	108 786	3 176	5 992
На 31 декабря 2022	293 190	176 922	75 097	37 271	3 900

9. Запасы

	31 декабря 2022г.	31 декабря 2021г.
Незавершенное строительство	20 448 750	16 837 209
Прочие запасы	927 789	938 507
Итого	21 376 539	17 775 716

Незавершенное строительство представлено объектами, строительство которых не завершено на отчетную дату.

Прочие запасы представляют собой стоимость непроданных готовых квартир, парковочных мест, а также прочие материально-производственные запасы, используемые Группой для осуществления строительных и отделочных работ.

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Депозиты	614 754	248 044
Денежные средства на банковских счетах	10 911	33 769
Денежные средства в кассе	2 839	2 739
Итого	628 504	284 552

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В соответствии с изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 года, финансирование, полученное Группой от покупателей объектов недвижимости – участников долевого строительства, поступает на счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами.

Группа начала привлекать денежные средства с использованием счетов эскроу в первом полугодии 2021 г. Остаток денежных средств на счетах эскроу на 31 декабря 2022 г. составил 13 032 миллионов рублей; на 31 декабря 2021 г. составил 4 928 миллионов рублей.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2022 года.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)	12-месячные ОКУ (Стадия 1)
От А до AAA	625 762
От В до ВВВ	19
Валовая балансовая стоимость	625 781
Оценочный резерв под убытки	(116)
Балансовая стоимость	625 665

11. Дебиторская задолженность и активы по договорам

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	2 348 360	1 592 524
Активы по договорам	4 947 298	1 305 260
Прочая торговая дебиторская задолженность	560 865	526 190
НДС к возмещению	216 500	179 572
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	390 139	74 233
Ожидаемые кредитные убытки	(24 306)	(4 316)
Прочее	910 458	955 886
Итого дебиторская задолженность	9 349 314	4 629 349
<i>в том числе:</i>		
финансовая дебиторская задолженность	6 440 089	2 510 635
нефинансовая дебиторская задолженность	2 909 225	2 118 714

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Это происходит тогда, когда денежные средства за часть выполненной работы уплачены, в соответствии с графиком по договору.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2022 года (авансы, выданные поставщикам и НДС к возмещению, не рассматриваются как активы, подверженные кредитному риску). Большинство контрагентов Группы не имеет внешнего рейтинга. Группа оценивает эквивалент кредитного рейтинга покупателей как высокий исходя из исторических сведений о взаимоотношениях с покупателями. При расчете ОКУ были также использованы статистики вероятности дефолта от агентства Эксперт РА. При расчете ожидаемых кредитных убытков по договорам с покупателями квартир Группа оценивает их рейтинг как А – AAA, так как право собственности по таким сделкам переходит только после полной оплаты, сделки, в которых используются для расчетов ЭСКРОУ счета, открытых в банках, используется кредитный рейтинг данных банков. Прочие дебиторы анализируются Группой с использованием внешних источников, а также анализа предыдущих отношений.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)	ОКУ за весь срок - финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 2)
От А до AAA	5 898 302
От В до BBB	1 521 028
Валовая балансовая стоимость	7 419 330
Оценочный резерв под убытки	(24 343)
Балансовая стоимость	7 394 987

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам

	31 декабря 2021 г.	Использование резерва	Создание резерва	31 декабря 2022 г.
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(4 316)	-	(20 027)	(24 343)

12. Кредиты и займы
Долгосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиты банков*	17 377 559	7 091 742
Облигационные займы	3 535 856	5 421 310
Займы	-	3 760
Задолженность по процентам	937 421	299 401
Итого	21 850 836	12 816 213

* - показатель включает в себя обеспеченные банковские кредиты, а также проектное финансирование. Информация о залогах и обеспечениях представлена в примечании 25

Краткосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиты банков	-	200 000
Облигационный заем	1 449 435	1 280 000
Накопленный купонный доход к оплате	143 231	109 829
Займы	61 635	-
Задолженность по процентам	5 206	41 723
Итого	1 659 507	1 631 552

Все кредиты и займы на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 номинированы в российских рублях.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Первый облигационный заем был размещен в июле 2018 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-01-00368-R-001P от 09 июля 2018 г. ISIN RU000A0ZZCV0. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 14,00 % годовых. Заем был погашен в июле 2021 года.

Второй облигационный заем был размещен в марте 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-02-00368-R-001P от 18 декабря 2019 г. ISIN RU000A101GW3. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 11,00 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2022 года составил 320 000 тыс.руб.

Третий облигационный заем был размещен в июле 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-03-00368-R-001P от 16 июля 2020 г. ISIN RU000A101YD6. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 13,00 % годовых. 31.01.2022 года принято решением об установлении величины процентной ставки по 7 купону в размере 13,5% годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2022 года составил 1 200 000 тыс.руб.

Четвертый облигационный заем был размещен в апреле 2021 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-04-00368-R-001P от 30 марта 2021 г. ISIN RU000A102Y66. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 9,95 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2022 года составил 4 000 000 тыс.руб.

Облигационные займы размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 001P, имеющий присвоенный ПАО Московская биржа идентификационный номер, серии 001-P: 4-00368-R-001P-02E от 08 июня 2018.

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих финансовых условий, включая:

- ограничение способности компаний Группы-застройщиков привлекать дополнительные заемные средства без согласования с кредитором;
- запрет, ограничивающий способность компаний Группы-застройщиков предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью.

	1 января 2022 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты и прочие займы	7 636 626	12 256 040	(1 252 739)	731 648	(989 754)*	18 381 821
Выпущенные облигации	6 811 139	-	(1 921 184)	671 284	(432 717)**	5 128 522
	14 447 765					23 510 343

* - изменения связаны с учетом корректировки на экономию процентных расходов по эскроу счетам

** - изменения связаны с расчетом облигационного займа по эффективной ставке.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	1 января 2021 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2021 года
Банковские кредиты и прочие займы	2 889 111	6 445 519	(4 501 012)	442 221	2 360 787***	7 636 626
Выпущенные облигации	4 221 773	3 618 655	(2 070 626)	669 018	372 319	6 811 139
	7 110 884					14 447 765

*** - изменения связаны в т.ч. с приобретением АО «Легенда Малоохтинского». Сумма обязательств данного общества перед кредиторами на момент вступления в Группу составляла 3 031 221 тыс. руб.

Далее представлена информация по срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	11 650 771	2 625 070
К погашению в период от 2 до 3 лет	6 775 564	2 800 000
К погашению в период более 3-х лет	3 424 501	7 391 143
Итого	21 850 836	12 816 213

Средневзвешенная ставка по привлеченным заимствованиям в 2022 году составила 6,8% (в 2021: 8,8%)

Информация о справедливой стоимости обязательств приведена в примечании 2.5.1.

Основные условия привлечения финансирования приведены ниже:

	Ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	
			Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные
Облигации	9,95% - 13,5%	2023-2025	1 592 666	3 535 856	1 389 829	5 421 310
Банковские кредиты	11% - 14%	2024	-	819 656	200 000	298 420
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Плавающая*	2024-2026	-	16 557 903	-	6 793 322
Займы полученные от связанных сторон	15%	2023	61 635	-	-	3 760
Проценты			5 206	937 421	41 723	299 401
Итого			1 659 507	21 850 836	1 631 552	12 816 213

У Группы есть кредитные линии по проектному финансированию строительства по переменной процентной ставке, зависящей от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку (в 2022 году она была в диапазоне 8,5% - 9,5%) и льготную ставку (в 2022 году средний уровень составил 3,5%), которая применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае если средства, размещенные на счетах эскроу, превышают сумму ссудной задолженности предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

13. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 625 460	1 340 169
Обязательства по аренде	258 373	238 664
Задолженность по налогам и сборам	106 329	175 303

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы полученные	814 953	40 517
Обязательства по социальной инфраструктуре	420 269	193 230
Прочая кредиторская задолженность	439 882	174 876
Кредиторская задолженность	3 665 266	2 162 759

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности (прим. 2.5.1).

14. Собственный капитал

Собственный капитал Группы состоит из долей участников Компании, включающих Уставный капитал, Добавочный капитал и Нераспределенную прибыль.

На отчетную дату Уставный капитал был оплачен в полном объеме.

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

На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску бенефициар Группы не планирует решений о выходе или ликвидации Компании, в связи с чем у Компании не возникает обязательств по выплате принадлежащей ему действительной стоимости доли участия. На основании указанного обстоятельства руководство Группы считает возможным классифицировать уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

15. Выручка

	2022 г.	2021 г.
Признание выручки по степени готовности	7 707 424	10 746 257
Услуги управляющей компании	362 328	25 360
Выручка от продажи готовых помещений	95 361	31 417
Итого выручка	8 165 113	10 803 034

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам, в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2022 году составила 833 764 тыс.руб. (в 2021 году: 66 274 тыс.руб.).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки реализации объектов недвижимости, за 2022 год составила 131 696 тыс.руб. (за 2021 год: 241 329 тыс.руб.).

Таблица ниже содержит информацию относительно активов по договорам и обязательств по договорам с покупателями.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Активы по договорам	4 947 298	1 305 260
Обязательства по договорам	1 615 309	2 831 294

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2022, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2022 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Группа начала применение эскроу счетов на всех объектах строительства, в отношении которых данный формат расчетов является обязательным.

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	3 642 038	-	824 373	(2 054 824)
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	2 616 630	-	2 038 130

16. Себестоимость продаж

	2022 г.	2021 г.
Услуги генподряда	2 987 464	5 433 087
Стоимость земельных участков	844 940	1 275 940
Проданные товары	94 560	62 821
Услуги управляющей компании	335 390	-
Прочее	137 081	350 404
Итого	4 399 435	7 122 252

17. Административные расходы

	2022 г.	2021 г.
Зарплата	266 847	260 957
Аренда и содержание офиса	84 355	96 261
Социальные выплаты и отчисления	48 416	49 975
Закупка программного обеспечения и расходы на информационные услуги	11 050	33 662
Амортизация	25 942	21 024
Товары для офиса	3 628	11 390
Прочее	86 651	75 672
Итого	526 889	548 941

18. Коммерческие расходы

	2022 г.	2021 г.
Услуги по привлечению дольщиков	361 253	358 212
Расходы на рекламу	77 949	196 602
Зарплата	158 835	192 844
Социальные выплаты и отчисления	28 819	30 898
Итого	626 856	778 556

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

19. Прочие доходы

	2022 г.	2021 г.
Доходы от приобретения компаний* УК «Легенда Комфорт»	-	287 385
Доходы от продажи облигаций	3 636	85 128
Штрафы, пени в пользу Группы	20 382	40 885
Реализация строительных материалов	44 023	-
Консультационные услуги по строительству и вопросам недвижимости	34 922	33 750
Строительно-монтажные работы по завершенным объектам для третьих сторон	46 381	9 447
Прочее	15 255	32 913
Итого	164 599	489 508

20. Прочие расходы

	2022 г.	2021 г.
Убыток от выбытия компании ООО «Структура»	-	356 164
Формирование резерва под обесценение НМА	163 056	-
Формирование обязательства по социальной инфраструктуре	227 039	193 230
Расходы на оплату выкупа доли у Альфа-Банка (реализация опциона на выкуп)	-	50 400
Курсовые разницы	983	7 310
Формирование резерва под ожидаемые кредитные убытки	54 344	17 496
Расходы, связанные с ликвидацией ОС	12 277	-
Услуги банка	60 914	24 139
Прочее	131 462	58 720
Итого	650 075	707 459

21. Финансовые доходы

	2022 г.	2021 г.
Проценты к получению	272 547	270 467
Итого	272 547	270 467

22. Финансовые расходы

	2022 г.	2021 г.
Проценты к уплате	1 188 418	1 056 799
Финансовый расход из договоров с покупателями	930 000	276 790
Процентные расходы по арендному обязательству	32 024	34 207
Итого	2 150 442	1 367 796

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

23. Налог на прибыль

	2022 г.	2021 г.
Текущий налог на прибыль	51 992	35 430
Расходы по отложенному налогу на прибыль	(2 279)	172 171
Расходы по налогу на прибыль за год	49 713	207 601

Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

	2022 г.	2021 г.
Прибыль до налогообложения	248 562	1 038 005
Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20%*	(49 713)	(207 601)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(49 713)	(207 601)

* влияние необлагаемых операций у Группы незначительно и не влияет на показатель эффективной ставки налога.

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2022	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Нематериальные активы	-	-	-	(32 611)
Запасы	5 349 202	4 124 685	(343 613)	(342 865)
Дебиторская задолженность	-	-	(803 050)	(178 015)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	448 192	326 598	(5 404 340)	(4 686 731)
Кредиты и займы	2 506	-	-	(1 774)
Прочие статьи	20 954	2 153	(87 262)	(31 130)
Налоговые активы / (обязательства)	5 820 854	4 453 436	(6 638 265)	(5 273 126)
Зачет по налогу	(812 759)	(671 616)	812 759	671 616
Налоговые активы / (обязательства), нетто	5 008 095	3 781 820	(5 825 506)	(4 601 510)

Движение временных разниц в течение года

	1 января 2022	Отражено в составе прибыли или убытков	31 декабря 2022
Нематериальные активы	(32 611)	32 611	-
Запасы	3 781 820	1 223 769	5 005 589
Дебиторская задолженность	(178 015)	(625 035)	(803 050)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	(4 360 133)	(596 015)	(4 956 148)
Кредиты и займы	(1 774)	4 280	2 506
Прочие статьи	(28 977)	(37 331)	(66 308)
Итого	(819 690)	2 279	(817 411)

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	1 января 2021	Отражено в составе прибыли или убытков	31 декабря 2021
Нематериальные активы	-	(32 611)	(32 611)
Запасы	4 282 061	(500 241)	3 781 820
Дебиторская задолженность	2 460	(180 475)	(178 015)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	(4 919 650)	559 517	(4 360 133)
Кредиты и займы	(1 774)	-	(1 774)
Прочие статьи	(10 616)	(18 361)	(28 977)
Итого	(647 519)	(172 171)	(819 690)

24. Операции со связанными сторонами**Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем**

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года материнской компанией Группы является ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ», конечной контролирующей стороной которого является Селиванов Василий Геннадьевич, являющийся конечной контролирующей стороной Группы.

Операции с ключевым управленческим персоналом и прочими связанными сторонами.

Стороны считаются связанными, если одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, находится под совместным контролем или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять за нею общий контроль (определение из МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»). При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание характер взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанными сторонами для Группы являются:

- ключевой управленческий персонал компаний Группы;
- компании, находящиеся под общим контролем конечного бенефициара;
- участники Группы (собственники).

Сделки и остатки по расчетам с материнской компанией и собственниками

На отчетную дату по сделкам с материнской компанией и собственниками существуют следующие остатки:

Вид расчетов	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность	171 087	194 863
Займы полученные	3 493	6 868
Займы выданные	357 336	177 587
Кредиторская задолженность	10 071	5 966
Задолженность по дивидендам	66 655	35 708

В течение 2021-2022 Группа заключила следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

Вид расчетов	2022	2021
Приобретение товаров и услуг	10 936	885
Займы полученные	3 375	90 573

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Вид расчетов	2022	2021
Займы выданные	179 750	180 695
Дивиденды	30 947	29 119
Реализация товаров и услуг	399	5 048

Сделки и остатки по расчетам с прочими связанными компаниями

На отчетную дату по сделкам с прочим связанными компаниями существуют следующие остатки:

Вид расчетов	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные	1 803 391	958 225
Займы полученные	60 118	18 243
Кредиторская задолженность	229 302	293 893
Дебиторская задолженность	41 605	228 067
Прочие обязательства	-	161 300

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с прочими связанными компаниями:

Вид расчетов	2022	2021
Займы выданные	845 166	442 683
Займы полученные	41 875	35 988
Приобретение товаров и услуг	2 506 368	228 148
Прочие обязательства	-	161 300
Реализация товаров и услуг	37 789	217 904

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

	2022	2021
Заработная плата и премии	56 335	65 170
Социальные выплаты и отчисления	10 294	11 911
Итого	66 629	77 081

25. Условные активы и обязательства

Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы.

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

Залоги и поручительства

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «Совкомбанк», АО «БКС Банк» заключен ряд договоров поручительств и залогов в обеспечение кредитных обязательств компаний Группы. Общий объем обязательств перед организациями, в обеспечение которых заключены договоры залогов и поручительств, представлен в примечании 12 «Займы полученные».

В состав активов в залоге входят земельные участки в г. Санкт-Петербург на общую сумму 7 398 189 тыс. руб.

Доли Группы в следующих дочерних компаниях также находятся в залоге:

ООО «Альтаир»	100%
ООО "СЗ "ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ"	100%
АО "СЗ "Малоохтинский 68"	99,9%
ООО «Тактика»	100%

Конечный бенефициар Группы Селиванов Василий Геннадьевич является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО «Сбербанк», АО «Банк ДОМ.РФ», АО «БКС Банк»

26. События после отчетной даты

В марте 2023 года Группа полностью погасила второй облигационный заем.

В марте 2023 года получено разрешение на строительство проекта «Сампсониевский, 32».

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Показатели EBITDA, Чистый долг, Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. В связи с этим порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

EBITDA

EBITDA представляет собой операционную прибыль до вычета налогов, процентов и процентных расходов, амортизации, не операционных расходов, скорректированную на не операционные доходы.

тыс. руб.	2022
Операционная прибыль	2 126 457
Плюс: амортизация	115 926
Плюс: процентные расходы (капитализированные ранее на квалифицируемый актив)	30 986
Плюс: не операционные расходы	56 261
Минус: не операционные доходы	-
EBITDA	2 329 630

Чистый долг

Чистый долг представляет собой займы полученные, скорректированные на задолженность по процентам, на денежные средства, их эквиваленты и аналоги, на кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов.

тыс. руб.	2022 год
Кредиты и займы полученные	23 510 343
Минус: задолженность по процентам	942 627
Минус: накопленный купонный доход	143 231
Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов	16 557 903
Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги	748 582
Чистый долг	5 118 000

Эквивалентами денежных средств Группа признает, в том числе: денежные средства на не раскрытых аккредитивах по договорам долевого участия, находящихся на регистрации на 31.12.2022. Сумма денежных средств на таких аккредитивах на 31.12.2022 составляла 120 078 тыс. руб.

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа представляет собой отношение показателя Чистый долг к показателю EBITDA.

тыс. руб.	2022 год
Чистый долг	5 118 000
EBITDA	2 329 630
Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа	2,2:1