

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

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2023 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 2023 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках 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 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 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.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Отчете эмитента за 2023 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за 2023 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 2023 год мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (руководство) 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.

Совет директоров Организации несет 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 Советом директоров Организации, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Совета директоров Организации, 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),
ОПНЗ 22006023840, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 25.07.2023 № 57-01/2023-Ю



Голик Юрий Александрович

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

5 апреля 2024 года

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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.....	11
3. Дочерние общества Группы.....	14
4. Принципы учетной политики	16
5. Финансовые инструменты – управление рисками	23
6. Финансовые активы	26
7. Активы в форме прав пользования.....	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	32
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	34
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 2023 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 2023 ГОДА**

	Прим.	2023г.	2022г.
Выручка	15	15 118 599	8 165 113
Себестоимость продаж	16	(8 795 871)	(4 399 435)
Валовая прибыль		6 322 728	3 765 678
Административные расходы	17	(621 836)	(526 889)
Коммерческие расходы	18	(948 700)	(626 856)
Прочие доходы	19	353 560	164 599
Прочие расходы	20	(1 064 781)	(650 074)
Операционная прибыль		4 040 971	2 126 457
Финансовые доходы	21	376 038	272 547
Финансовые расходы	22	(3 412 687)	(2 150 442)
Прибыль до налогообложения		1 004 322	248 562
Расходы по налогу на прибыль	23	(200 865)	(49 713)
Прибыль / Общий совокупный доход за год		803 457	198 849

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



5 апреля 2024 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

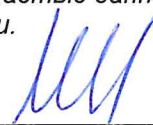
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	483 919	293 190
Активы в форме прав пользования	7	192 082	178 005
Нематериальные активы		19 396	23 049
Дебиторская задолженность	11	314 531	-
Финансовые активы	6	758 119	121 794
Итого внеоборотные активы		1 768 047	616 038
Оборотные активы			
Запасы	9	28 674 977	21 376 539
Дебиторская задолженность и активы по договорам	11	22 104 005	9 349 314
Финансовые активы	6	2 245 846	2 037 713
Денежные средства и их эквиваленты	10	269 323	628 504
Итого оборотные активы		53 294 151	33 392 070
ИТОГО АКТИВЫ		55 062 198	34 008 108
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	550 000	550 000
Добавочный капитал	14	512 984	512 984
Нераспределенная прибыль		4 038 215	3 311 705
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		5 101 199	4 374 689
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	12	25 803 458	21 850 836
Отложенные налоги	23	932 743	817 411
Итого долгосрочные обязательства		26 736 201	22 668 247
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	13	3 206 617	3 665 266
Кредиты и займы	12	16 835 408	1 659 507
Обязательства перед дольщиками	15	3 153 855	1 615 309
Оценочные обязательства		28 918	25 090
Итого краткосрочные обязательства		23 224 798	6 965 172
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		49 960 999	29 633 419
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		55 062 198	34 008 108

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

Генеральный директор

А.В. Ключев



5 апреля 2024 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2023	2022
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	1 974 003	3 481 553
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(10 231 492)	(11 610 643)
Возврат аванса на приобретение земельного участка	-	1 404 325
Приобретение земельного участка	(7 286 524)	-
Платежи работникам или в интересах работников	(1 048 817)	(947 327)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(400 889)	(323 846)
Прочие поступления от операционной деятельности	9 211	21 905
Налог на прибыль (уплата)	(206 851)	(24 818)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(17 191 359)	(7 998 851)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Выдача займов	(1 073 747)	(2 098 221)
Возврат займов	421 281	1 387 564
Проценты полученные	20 549	11 543
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(631 917)	(699 114)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	18 562 693	12 256 040
Поступления от выпуска облигаций	2 514 802	-
Возврат кредитов и займов	(1 269 740)	(1 174 883)
Погашение облигаций	(1 520 000)	(1 280 000)
Выплаченный накопленный купонный доход	(668 427)	(641 184)
Проценты выплаченные	(65 626)	(77 856)
Выплаты участникам	(89 385)	(40 200)
Прочие платежи	(226)	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	17 464 091	9 041 917
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	4	(4)
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(359 181)	343 952
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	628 504	284 552
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	269 323	628 504

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

5 апреля 2024 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Итого собственный капитал	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2022 г.	4 252 787	512 984	550 000	3 189 803
Прибыль	198 849	-	-	198 849
Итого совокупный доход за период	198 849	-	-	198 849
Прочие операции с собственниками	(76 947)	-	-	(76 947)
Итого операции с собственниками компании	121 902	-	-	121 902
31 декабря 2022 г.	4 374 689	512 984	550 000	3 311 705
Прибыль	803 457	-	-	803 457
Итого совокупный доход за период	803 457	-	-	803 457
Прочие операции с собственниками	(76 947)	-	-	(76 947)
Итого операции с собственниками компании	(76 947)	-	-	(76 947)
31 декабря 2023 г.	5 101 199	512 984	550 000	4 038 215

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

5 апреля 2024 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 российские компании, которые в основном занимаются строительством и обслуживанием многоквартирных домов на территории города Санкт-Петербурга.

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

Информация о дочерних компаниях Группы 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 2023 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

На бизнес Группы оказывают влияние состояние экономики и финансовых рынков Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться и сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований. Требования подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Ведение строительной и девелоперской деятельности в России требует соблюдения существенных обременительных нормативных требований, а также получения разрешений органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют применимые природоохранные, противопожарные, санитарные нормы и требования.

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, способно привести к увеличению стоимости финансирования будущего строительства, 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 и разъяснениями к ним (далее - МСФО) и в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

2.2. Изменения к существующим стандартам:

Следующие разъяснения и изменения к действующим международным стандартам финансовой отчетности вступили в силу начиная с 1 января 2023 года, но не оказали значительного влияния на Группу:

- Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2. Поправки направлены на то, чтобы сделать раскрытие учетной политики более информативным, заменив требование о раскрытии «значительной учетной политики» на «существенную информацию об учетной политике». Поправки также содержат указания, при каких обстоятельствах информация об учетной политике может считаться существенной и, следовательно, требующей раскрытия.
- Изменения к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Поправка разъясняет, что последствия изменения исходных данных или метода оценки являются изменениями в бухгалтерских оценках, если только они не являются следствием исправления ошибок предыдущего периода. Эти поправки разъясняют, как предприятия проводят различие между изменениями в оценочных значениях, изменениями в учетной политике и ошибками предыдущих периодов.
- Изменения к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Поправки вводят дополнительный критерий для освобождения от первоначального признания, согласно которому освобождение не применяется к первоначальному признанию актива или обязательства, которое на момент совершения операции приводит к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

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

- Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в январе и июле 2020 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Изменения уточняют критерии классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных.
- Изменения к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены в сентябре 2014 года и применяются для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Изменения устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором.
- Изменения к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущены в сентябре 2022 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как «продажа» в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки.
- Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в октябре 2022 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Изменения уточняют критерии классификации обязательств, зависящих от ковенант, в качестве краткосрочных или долгосрочных, а также содержат требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности.
- Изменения к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены в мае 2023 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года). Поправки приводят требования к раскрытию информации о договоренностях о финансировании поставщиков.

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.

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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 в связи с тем, что Группа в основном заключает с покупателями недвижимости договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием счетов эскроу. Сумма остатков денежных средств на счетах эскроу Группы на 31 декабря 2023 года составила 31 147 161 тыс. руб. (Примечание 10). Суммы на счетах эскроу существенно превышают чистый денежный отток от операционной деятельности Группы за 2023 г. 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 положений 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:

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 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	3 003 965	-	3 003 965	3 003 965
Дебиторская задолженность	22 418 536	-	22 418 536	22 418 536
Денежные средства и их эквиваленты	269 323	269 323	-	269 323
	25 691 824	269 323	25 422 501	25 691 824
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы	36 426 327	-	36 426 327	36 426 327
Выпущенные облигации	6 212 539	6 212 539	-	6 212 539
Кредиторская задолженность	3 060 020	-	3 060 020	3 060 020
Обязательства по аренде	146 597	-	146 597	146 597
	45 845 483	6 212 539	39 632 944	45 845 483

3. Дочерние общества Группы

Перечень дочерних компаний и доли участия Группы представлены ниже.

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2023г.	2022г.
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%	100%

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2023г.	2022г.
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 строительных проектов	100%	100%
ООО «УК «Легенда Комфорт»	Управляющая компания	100%	100%
ООО «Комета»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Капелла»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Метеор» ²	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Эрида»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Тактика»	Реализация строительных проектов	100%	100%
АО «Вариатор»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Формула»	Административные услуги	100%	100%

В отчетном периоде Группой были созданы ряд новых компаний. Данные компании были созданы для формирования нового портфеля проектов Группы. В дальнейшем будут выполнять функцию застройщика.

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

² С 15.02.2024 полное наименование юридического лица – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Легенда Васильевского»

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, 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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

- 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 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 которым 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 долевым инструментам.

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:

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

- 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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

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 степени 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.

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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, имеющихся 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 изменений 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 квалифицируемыми 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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

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 2023 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 2023 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
<u>На 31 декабря 2023 г.</u>						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	14 860 141	2 858 701	11 549 353	5 705 456	14 456 856	49 430 507
Кредиторская задолженность по основной деятельности	1 458 599	903 342	-	-	-	2 361 941
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	16 318 740	3 762 043	11 549 353	5 705 456	14 456 856	51 792 448
<u>На 31 декабря 2022 г.</u>						
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

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 удержать 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 2023.

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 фиксированному 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.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы	3 003 965	2 159 507
Финансовые обязательства	(42 638 866)	(23 510 343)
Итого	(39 634 901)	(21 350 836)

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 нетто-величину долговых обязательств капитал. Нетто-величина долговых обязательств 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 2023 года, 31 декабря 2022 года было следующее:

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Общая величина обязательств	49 960 999	29 633 419
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(269 323)	(628 504)
Нетто-величина долговых обязательств	49 691 676	29 004 915
Общая величина собственного капитала	5 101 199	4 374 689
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	9.7	6.6

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 2023 г. составил 7 031 тыс. руб.

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

7. Активы в форме прав пользования

Активы в форме прав пользования (АФПП) в основном представляют собой активы по договорам аренды памятников архитектуры, офисных помещений и лизингу автомобиля. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков. На конец отчетного периода АФПП по объектам офисных помещений составили 148 959 тыс. руб. (в 2022: 159 502 тыс. руб.), по объектам памятников архитектуры 12 659 тыс. руб. (в 2022: 18 503 тыс. руб.) и по лизингу автомобиля 30 464 тыс. руб. (заключение договора лизинга автомобиля в 2023 году).

8. Основные средства

	Итого	Здания и сооружен ия	Офисное оборудование	Транспорт	Прочие
<i>Первоначальная стоимость:</i>					
На 1 января 2022	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
Поступление	235 325	195 865	28 435	11 025	-
Выбытие	(8 355)	(221)	(882)	(7 252)	-
На 31 декабря 2023	621 698	407 984	144 508	55 622	13 584
<i>Накопленная амортизация:</i>					
На 1 января 2022	(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)
Начисление	(44 059)	(19 442)	(8 532)	(15 877)	(207)
Выбытие	7 818	103	830	6 858	26
На 31 декабря 2023	(137 779)	(54 757)	(49 560)	(23 597)	(9 865)
<i>Балансовая стоимость:</i>					
На 1 января 2022	274 830	156 876	108 786	3 176	5 992
На 31 декабря 2022	293 190	176 922	75 097	37 271	3 900
На 31 декабря 2023	483 919	353 227	94 948	32 025	3 719

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

9. Запасы

	31 декабря 2023г.	31 декабря 2022г.
Незавершенное строительство	26 934 175	20 448 750
Прочие запасы	1 740 802	927 789
Итого	28 674 977	21 376 539

Незавершенное строительство представлено объектами недвижимости, 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Депозиты	222 913	614 754
Денежные средства на банковских счетах	46 211	10 911
Денежные средства в кассе	199	2 839
Итого	269 323	628 504

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.

Остаток денежных средств на счетах эскроу на 31 декабря 2023 г. составил 31 147 миллионов рублей; на 31 декабря 2022 г. составил 13 032 миллионов рублей.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску банковских учреждений, в которых у Группы открыты счета на 31.12.2023. На основе кредитного рейтинга соответствующего банка, Группой были сформированы ОКУ в отношении финансовых инструментов стадии 1, а именно - денежных средств и их эквивалентов.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)	Финансовые инструменты (Стадия 1)
От А до AAA	269 065
От В до BBB	266
Валовая балансовая стоимость	269 331
Оценочный резерв под убытки	(207)
Балансовая стоимость	269 124

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

11. Дебиторская задолженность и активы по договорам**Долгосрочная дебиторская задолженность**

Долгосрочная дебиторская задолженность представлена, в основном, остатками по расчетам с материнской компанией.

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Активы по договорам	17 088 815	4 947 298
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	2 686 917	2 348 360
Прочая торговая дебиторская задолженность	733 273	560 865
НДС к возмещению	369 312	216 500
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	361 219	390 139
Ожидаемые кредитные убытки	(121 507)	(24 306)
Прочее	985 976	910 458
Итого дебиторская задолженность	22 104 005	9 349 314

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.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2023 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 31 147 миллионов рублей; на 31 декабря 2022 г. составил 13 032 миллионов рублей.

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 2023 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.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)	Финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 2)
От А до AAA	17 450 034
От В до BBV	733 273
Ниже В	345 975
Валовая балансовая стоимость	18 529 282
Оценочный резерв под убытки	(121 507)
Балансовая стоимость	18 407 775

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам

	31 декабря 2022 г.	Использование резерва	Создание резерва	31 декабря 2023 г.
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(24 306)	2 613	(99 814)	(121 507)

12. Кредиты и займы**Долгосрочные кредиты и займы**

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты банков*	20 695 250	17 377 559
Облигационные займы	3 561 523	3 535 856
Задолженность по процентам	1 546 685	937 421
Итого	25 803 458	21 850 836

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

Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных кредитов и займов

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты банков	13 022 368	-
Облигационный заем	2 509 475	1 449 435
Накопленный купонный доход к оплате	141 541	143 231
Займы	11 890	61 635
Задолженность по процентам	1 150 134	5 206
Итого	16 835 408	1 659 507

Все кредиты и займы на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 номинированы в российских рублях.

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 2022 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. Заем был погашен в 2023 году.

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

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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. 31.01.2023 года принято решением об установлении величины процентной ставки по 7 купону в размере 13,5% годовых. Заем был погашен в 2023 году.

Четвертый облигационный заем был размещен в апреле 2022 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-04-00368-R-001P от 30 марта 2022 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.

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.

Пятый облигационный заем был размещен в мае 2023 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых зеленых облигаций 4B02-01-00368-R-002P от 3 мая 2023 г. ISIN RU000A1067H4. 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. Для расчета размера купонного дохода, подлежащего выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду, применяется плавающая ставка, привязанная к ключевой ставке ЦБ: ключевая ставка +5%, но не больше 20%. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2023 года составил 2 428 698 тыс.руб. По займу предусмотрена амортизация в последний год обращения, ежеквартально в размере 25% от номинальной стоимости облигаций (13-16 купонный период).

Облигации выпуска включены в Сектор Роста и Сегмент облигаций устойчивого развития Московской Биржи. 26 апреля 2023 года Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило соответствие выпуска и Проекта принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) по категории «Энергоэффективность», а также соответствие критерию 3.4 «Строительство энергоэффективных зданий и сооружений» национальной таксономии зеленых проектов.

Облигационный заем размещен в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей присвоенный ПАО Московская биржа идентификационный номер, серии 002-P: 4-00368-R-002P-02E от 03 февраля 2023.

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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	1 января 2023 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2023 года
Банковские кредиты и прочие займы	18 381 821	18 562 693	(1 335 366)	1 818 000	(1 000 821)*	36 426 327
Выпущенные облигации	5 128 522	2 514 802	(2 188 427)	714 955	42 687**	6 212 539
	23 510 343					42 638 866

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

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

	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

Далее представлена информация по срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	9 292 469	11 650 771
К погашению в период от 2 до 3 лет	3 923 788	6 775 564
К погашению в период более 3-х лет	12 587 201	3 424 501
Итого	25 803 458	21 850 836

Средневзвешенная ставка по привлеченным заимствованиям в 2023 году составила 7,5% (в 2022: 6,8%)

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 2023 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	
			Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные
Облигации	9,95% - 20%	2024-2027	2 651 016	3 561 523	1 592 666	3 535 856
Банковские кредиты	6,5% - 19,5%	2024 -2025	302 879	265 031	-	819 656
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Плавающая	2024-2028	12 722 369	20 430 219	-	16 557 903
Займы полученные от связанных сторон	5%-12%	2024	9 010	-	61 635	-
Проценты			1 150 134	1 546 685	5 206	937 421
Итого			16 835 408	25 803 458	1 659 507	21 850 836

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 2023 году средний уровень составил 12,2%) и льготную ставку (в 2023 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%.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

13. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 324 110	1 625 460
Обязательства по социальной инфраструктуре	769 479	420 269
Авансы полученные	441 140	814 953
Обязательства по аренде	146 597	258 373
Задолженность по налогам и сборам	103 586	106 329
Прочая кредиторская задолженность	421 705	439 882
Кредиторская задолженность	3 206 617	3 665 266

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.

15. Выручка

	2023 г.	2022 г.
Признание выручки по степени готовности	14 667 714	7 707 424
Услуги управляющей компании	419 035	362 328
Выручка от продажи готовых помещений	31 850	95 361
Итого выручка	15 118 599	8 165 113

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 2023 году составила 1 347 484 тыс.руб. (в 2022 году: 833 764 тыс.руб.).

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

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Активы по договорам	17 088 815	4 947 298
Обязательства по договорам	3 153 855	1 615 309

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2023, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2023 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

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:

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

	31 декабря 2023 г.		31 декабря 2022 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	12 141 517	-	3 642 038	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	242 863	-	2 616 630

16. Себестоимость продаж

	2023 г.	2022 г.
Себестоимость строительных работ	6 723 389	2 987 464
Стоимость земельных участков	1 689 934	844 940
Услуги управляющей компании	362 149	335 390
Проданные товары	15 047	94 560
Прочее	5 352	137 081
Итого	8 795 871	4 399 435

17. Административные расходы

	2023 г.	2022 г.
Зарплата	361 322	266 847
Аренда и содержание офиса	88 766	84 355
Социальные выплаты и отчисления	61 160	48 416
Амортизация	42 292	25 942
Товары для офиса	1 748	3 628
Закупка программного обеспечения и расходы на информационные услуги	3 820	11 050
Прочее	62 728	86 651
Итого	621 836	526 889

18. Коммерческие расходы

	2023 г.	2022 г.
Услуги по привлечению дольщиков	583 865	361 253
Расходы на рекламу	141 478	77 949
Зарплата	179 280	158 835
Социальные выплаты и отчисления	29 388	28 819
Амортизация	14 689	-
Итого	948 700	626 856

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

19. Прочие доходы

	2023 г.	2022 г.
Плата за поручительство	144 000	-
Доходы от штрафных санкций и списания задолженности	47 494	20 382
Прочее, в т.ч. реализация генподрядных работ для третьих сторон	162 066	144 217
Итого	353 560	164 599

20. Прочие расходы

	2023 г.	2022 г.
Формирование обязательства по социальной инфраструктуре	349 210	227 039
Формирование резерва под ожидаемые кредитные убытки	185 839	54 344
Услуги банка	153 732	60 914
Неустойки	56 627	-
Убыток от выбытия прочего имущества	42 542	-
Убыток от операции с неподтвержденным НДС	46 358	-
Расходы прошлых периодов	47 544	-
Формирование резерва под обесценение НМА	-	163 056
Расходы, связанные с ликвидацией ОС	-	12 277
Прочее	182 929	132 444
Итого	1 064 781	650 074

21. Финансовые доходы

	2023 г.	2022 г.
Проценты к получению	376 038	272 547
Итого	376 038	272 547

22. Финансовые расходы

	2023 г.	2022 г.
Проценты к уплате	1 936 039	1 188 418
Финансовый расход из договоров с покупателями	1 347 484	930 000
Эффект от признания актива по дисконтированной стоимости	73 003	-
Процентные расходы по арендному обязательству	56 161	32 024
Итого	3 412 687	2 150 442

23. Налог на прибыль

	2023 г.	2022 г.
Текущий налог на прибыль	85 533	51 992
Расходы по отложенному налогу на прибыль	115 332	(2 279)
Расходы по налогу на прибыль за год	200 865	49 713

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	2023 г.	2022 г.
Прибыль до налогообложения	1 004 322	248 562
Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20%*	(200 865)	(49 713)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(200 865)	(49 713)

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

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Запасы	7 915 891	5 349 202	(349 800)	(343 613)
Дебиторская задолженность	250 426	-	(3 510 374)	(803 050)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	801 484	448 192	(5 981 478)	(5 404 340)
Кредиты и займы	2 506	2 506	(112 445)	-
Прочие статьи	138 309	20 954	(87 262)	(87 262)
Налоговые активы / (обязательства)	9 108 616	5 820 854	(10 041 359)	(6 638 265)
Зачет по налогу	(1 491 478)	(812 759)	1 491 478	812 759
Налоговые активы / (обязательства), нетто	7 617 138	5 008 095	(8 549 881)	(5 825 506)

Движение временных разниц в течение года

	1 января 2023	Отражено в составе прибыли или убытков	31 декабря 2023
Запасы	5 005 589	2 560 502	7 566 091
Дебиторская задолженность	(803 050)	(2 456 898)	(3 259 948)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	(4 956 148)	(223 846)	(5 179 994)
Кредиты и займы	2 506	(112 445)	(109 939)
Прочие статьи	(66 308)	117 355	51 047
Итого	(817 411)	(115 332)	(932 743)

	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 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Дебиторская задолженность	159 842	171 087
Займы полученные	2 580	3 493
Займы выданные	424 660	357 336
Кредиторская задолженность	7 314	10 071
Задолженность по дивидендам	39 489	66 655

В течение 2022-2023 Группа заключила следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

Вид расчетов	2023	2022
Приобретение товаров и услуг	10 333	10 936
Займы полученные	-	3 375
Займы выданные	58 933	179 750
Дивиденды	76 947	30 947
Реализация товаров и услуг	399	399

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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Займы выданные	2 584 277	1 803 391
Займы полученные	13 733	60 118
Кредиторская задолженность	35 217	229 302
Дебиторская задолженность	717 755	41 605

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

Вид расчетов	2023	2022
Займы выданные	1 050 456	845 166
Займы полученные	223 864	41 875
Приобретение товаров и услуг	246 659	2 506 368
Реализация товаров и услуг	151 672	37 789

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

	2023	2022
Заработная плата и премии	53 601	56 335
Социальные выплаты и отчисления	9 013	10 294
Итого	62 614	66 629

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 8 277 535 тыс. руб.

Доли Группы в следующих дочерних компаниях также находятся в залоге:

ООО «Специализированный застройщик «Легенда Сампсониевского»	100%
ООО «Легенда Институтского»	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Черной Речки»	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Большого проспекта В.О.»	100%
ООО «Метеор»	100%
АО «Легенда Малоохтинского»	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» и ПАО «Совкомбанк».

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

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

Политика Группы предусматривает предоставление поручительств только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа выступила поручителем перед банками по обязательствам связанных сторон в сумме 13 954 779 тыс.руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств в рамках предоставленных гарантий является низкой.

26. События после отчетной даты

В январе 2024 года Группа раскрыла счета эскроу в размере 15 691 101 тыс.руб. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию проекта «Легенда Малоохтинского».

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.	2023
Операционная прибыль	4 040 971
Плюс: амортизация	101 270
Плюс: процентные расходы (капитализированные ранее на квалифицируемый актив)	71 678
Плюс: не операционные расходы	32 016
Минус: не операционные доходы	-
EBITDA	4 245 935

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.	2023 год
Кредиты и займы полученные	42 638 866
Минус: задолженность по процентам	2 696 819
Минус: накопленный купонный доход	141 541
Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов	33 152 588
Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги	331 347
Чистый долг	6 316 571

Эквивалентами денежных средств Группа признает, в том числе: денежные средства на не раскрытых аккредитивах по договорам долевого участия, находящихся на регистрации на 31.12.2023. Сумма денежных средств на таких аккредитивах на 31.12.2023 составляла 62 024 тыс. руб.

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

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

тыс. руб.	2023 год
Чистый долг	6 316 571
EBITDA	4 245 935
Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа	1,5:1