

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о консолидированной финансовой
отчетности ООО «ЛЕГЕНДА»
и его дочерних организаций
по итогам деятельности за 2024 год

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 2024 года, консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 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 2024 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

Мы уделили особое внимание вопросу признания выручки (примечания 4.12 и 15 к консолидированной финансовой отчетности) в связи с тем, что вопрос разработки и последующего применения модели признания выручки по МСФО является технически сложным, а также является существенным с точки зрения величины данной статьи 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 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 2024 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за 2024 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 2024 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 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:

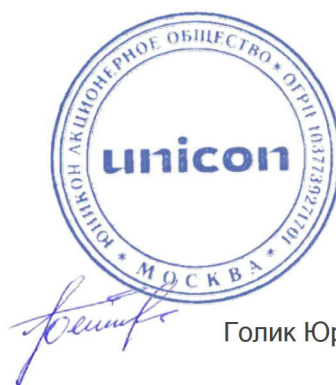
- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить 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) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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),
ОРНЗ 22006023840, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 31.01.2025 № 40-01/2025-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,
ОРНЗ 12006020340

28 марта 2025 года

СОДЕРЖАНИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ ИЛИ УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	11
1. Общая информация	11
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	11
3. Дочерние общества Группы	15
4. Принципы учетной политики	17
5. Финансовые инструменты – управление рисками	23
6. Финансовые вложения	28
7. Активы в форме права пользования	28
8. Основные средства	29
9. Запасы	29
10. Денежные средства и их эквиваленты	30
11. Дебиторская задолженность	30
12. Кредиты и займы	31
13. Кредиторская задолженность	34
14. Собственный капитал	34
15. Выручка	34
16. Себестоимость продаж	35
17. Административные расходы	35
18. Коммерческие расходы	35
19. Прочие доходы	35
20. Прочие расходы	36
21. Финансовые доходы	36
22. Финансовые расходы	36
23. Налог на прибыль	36
24. Операции со связанными сторонами	37
25. Условные активы и обязательства	39
26. События после отчетной даты	40
27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	41

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ ИЛИ УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

	Прим.	2024 г.	2023 г.
Выручка	15	23 446 358	15 118 599
Себестоимость продаж	16	(14 963 606)	(8 795 871)
Валовая прибыль		8 482 752	6 322 728
Административные расходы	17	(973 452)	(621 836)
Коммерческие расходы	18	(1 494 526)	(948 700)
Прочие доходы	19	568 499	353 560
Прочие расходы	20	(1 526 833)	(1 064 781)
Операционная прибыль		5 056 440	4 040 971
Финансовые доходы	21	593 036	376 038
Финансовые расходы	22	(4 287 890)	(3 412 687)
Прибыль до налогообложения		1 361 586	1 004 322
Расходы по налогу на прибыль	23	(487 655)	(200 865)
Прибыль / Общий совокупный доход за год		873 931	803 457

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

Генеральный директор

А.В. Ключев



28 марта 2025 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	1 968 434	483 919
Активы в форме права пользования	7	364 066	192 082
Нематериальные активы		81 239	19 396
Дебиторская задолженность		-	314 531
Финансовые вложения		737 215	758 119
Итого внеоборотные активы		3 150 954	1 768 047
Оборотные активы			
Запасы	9	51 983 595	28 674 977
Дебиторская задолженность и активы по договорам	11	25 118 342	24 436 341
Финансовые вложения	6	2 597	2 245 846
Денежные средства и их эквиваленты	10	1 641 577	269 323
Итого оборотные активы		78 746 111	55 626 487
ИТОГО АКТИВЫ		81 897 065	57 394 534
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	550 000	550 000
Добавочный капитал	14	512 984	512 984
Нераспределенная прибыль		3 787 433	4 038 215
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		4 850 417	5 101 199
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	12	49 137 832	25 803 458
Отложенные налоги	23	1 310 547	932 743
Обязательства по аренде		250 455	97 913
Итого долгосрочные обязательства		50 698 834	26 834 114
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	13	4 760 793	3 060 020
Кредиты и займы	12	5 613 137	16 835 408
Обязательства перед дольщиками	15	15 776 286	5 486 191
Обязательства по аренде		124 532	48 684
Оценочные обязательства		73 066	28 918
Итого краткосрочные обязательства		26 347 814	25 459 221
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		77 046 648	52 293 335
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		81 897 065	57 394 534

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

Генеральный директор

А.В. Ключев



28 марта 2025 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2024	2023
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	7 713 914	1 974 003
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(13 592 229)	(10 231 492)
Приобретение земельных участков	(2 163 644)	(7 286 524)
Платежи работникам или в интересах работников	(1 385 774)	(1 048 817)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(468 554)	(400 889)
Прочие поступления от операционной деятельности	24 067	9 211
Уплата налога на прибыль	(135 637)	(206 851)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(10 007 857)	(17 191 359)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Платежи на приобретение акций других организаций/ (долей в организации)	(468 573)	-
Платежи на приобретение основных средств	(1 224 100)	
Выдача займов	(1 253 732)	(1 073 747)
Возврат займов	3 285 827	421 281
Проценты полученные	226 760	20 549
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	566 183	(631 917)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	16 673 633	18 562 693
Поступления от выпуска облигаций	1 999 750	2 514 802
Возврат кредитов и займов	(3 093 475)	(1 269 740)
Погашение облигаций	(2 529 444)	(1 520 000)
Выплаченный накопленный купонный доход	(1 032 835)	(668 427)
Проценты выплаченные	(359 497)	(65 626)
Выплаты участникам	(881 703)	(89 385)
Прочие поступления/(платежи)	33 910	(226)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	10 810 339	17 464 091
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	10	4
Приток денежных средств в результате приобретения компаний	3 579	-
Чистое увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	1 372 254	(359 181)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	269 323	628 504
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	1 641 577	269 323

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

Генеральный директор

А.В. Клюев



28 марта 2025 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
 (Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

	Итого собственный капитал	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2023 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	726 510	-	-	726 510
31 декабря 2023 г.	5 101 199	512 984	550 000	4 038 215
Прибыль	873 931	-	-	873 931
Итого совокупный доход за период	873 931	-	-	873 931
Прочие операции с собственниками	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
Итого операции с собственниками компании	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
31 декабря 2024 г.	4 850 417	512 984	550 000	3 787 433

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

28 марта 2025 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 и города Москвы.

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 2024 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

На бизнес Группы оказывает 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 вкпе 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 на деятельность Группы

В 2024 году продолжающаяся специальная военная операция в Украине оказывает значительное влияние на экономику РФ. В отношении России продолжают сохраняться и вводятся новые санкции со стороны США, Евросоюза и некоторых других стран. Санкции были введены в отношении органов государственной власти, коммерческих предприятий, банков и прочих субъектов, включая физических лиц. Подобные меры существенно ограничили российским организациям доступ к международным рынкам капитала, товаров и услуг, а также рабочей силе. В том числе, одной из мер нивелирования экономического давления от санкций было увеличение Центральным Банком РФ в 2024 году ключевой ставки до 21%.

Во втором полугодии 2024 года были сокращены меры государственной поддержки строительной отрасли, в том числе программы льготной ипотеки на первичном рынке жилья. Группа продолжает использовать такие программы продаж как льготирование ипотечной ставки и продажа в рассрочку объектов недвижимости.

Влияние текущей экономической среды на деятельность Группы компаний и ее финансовый результат руководство Группы оценивает, как незначительное.

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».

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2.2. Изменения к существующим стандартам

Следующие разъяснения и изменения к действующим международным стандартам финансовой отчетности вступили в силу, начиная с 1 января 2024 года, но не оказали значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- «Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- «Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- «Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»).

«Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Поправка уточняет критерии классификации обязательств в качестве долгосрочных или краткосрочных. Также поправкой разъяснено, что обязательство классифицируется как долгосрочное, если на отчетную дату организация имеет право отложить погашение на не менее, чем 12 месяцев после отчетной даты.

«Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Согласно поправке, только ковенанты, которые организация обязана соблюдать на отчетную дату или до нее влияют на классификацию обязательства как кратко- или долгосрочного. Поправка также предусматривает раскрытие дополнительной информации по обязательствам с ковенантами. Так, например, необходимо раскрывать информацию о наличии долгосрочных обязательств, ковенанты в отношении которых возникают после отчетной даты, с целью оценки возможности погашения таких обязательств в течение 12 месяцев после отчетной даты.

«Обязательства при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Поправка предусматривает следующую методологию учета переменных арендных платежей, возникающих в результате продажи и обратной аренды: при первоначальном признании переменные арендные платежи включаются в величину возникающего в результате сделки обязательства, далее, при последующем учете и оценке обязательств по аренде сумма арендных платежей пересматривается таким образом, что прибыль или убыток в отношении удерживаемого у продавца-арендатора права пользования не признается.

«Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

Поправки предусматривают раскрытие влияния соглашений финансирования поставщиков на обязательства, денежные потоки организации и риски ликвидности. Поправки требуют, чтобы организация раскрывала качественную и количественную информацию о своих финансовых соглашениях с поставщиками, включая, например, продленные сроки оплаты, предоставленное обеспечение или гарантии.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно:

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2024 года (даты следующей годовой финансовой отчетности компании):

- «Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»), вступает в силу 1 января 2025 года;
- «Классификация и оценка финансовых инструментов» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу 1 января 2026 года;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

- «Презентация и раскрытие финансовой отчетности» (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации» (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11» (вступают в силу с 1 января 2026 года).

Руководство Группы считает, что данные стандарты и разъяснения не окажут существенного влияния на отчетность компании после вступления их в силу.

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 2024 года составила 26 202 998 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 31 147 161 тыс.руб.), Примечание 10. Суммы на счетах эскроу существенно превышают чистый денежный отток от операционной деятельности Группы за 2024 год. 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 активов, ставка дисконтирования, условные активы и обязательства, суждения в отношении исполнения критериев МСФО (IFRS) 15 для признания выручки в течение периода.

Выручка

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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.

Оценка по справедливой стоимости

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:

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.

2.5.1. Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

С учетом структуры финансовых активов и обязательств Группы и их фактического отсутствия в котируемых списках на отчетную дату, отсутствует необходимость в отдельном раскрытии справедливой стоимости, отличной от балансовой.

2.6. Изменения в учетных подходах и принципах раскрытия

Изменение представления в сравнительных данных, касающихся презентации обязательств по аренде в отчете о финансовом положении

Группа приняла решение отражать обязательства по аренде в составе финансовых обязательств, отличных от кредиторской задолженности, начиная с 1 января 2024 года, по причине формирования процентного расхода при возникновении таких обязательств.

В консолидированном отчете о финансовом положении за 2024 год был добавлен показатель «Обязательства по аренде» в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств и, соответствующим образом, были скорректированы сравнительные показатели 2023 года, а именно: «Кредиторская задолженность» в составе долгосрочных обязательств на сумму 97 913 тыс. руб. и в составе краткосрочных обязательств на сумму 48 684 тыс. руб.

Изменение представления в сравнительных данных, касающихся презентации будущей экономии на процентных расходах по заключенным договорам с использованием счетов эскроу в отчете о финансовом положении

В 2024 году Группа изменила принцип презентации будущей экономии на процентных расходах по заключенным договорам с использованием счетов эскроу и договорных обязательств, цена которых формируется с учетом такой экономии.

В соответствии с требованиями и для того, чтобы сделать презентацию отчетности более понятной пользователю, Группа приняла решение раскрывать остатки по таким операциям развернуто. В результате, сумма показателей дебиторской задолженности и обязательств перед дольщиками Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года увеличилась на 2 332 336 тыс. руб.

В таблице ниже представлено влияние на показатели консолидированного отчета о финансовом положении:

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	31 декабря 2023 г. до изменения	Изменение	31 декабря 2023 г. после изменения
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Дебиторская задолженность и активы по договорам	22 104 005	2 332 336	24 436 341
Итого оборотные активы	53 294 151	2 332 336	55 626 487
ИТОГО АКТИВЫ	55 062 198	2 332 336	57 394 534
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Обязательства перед дольщиками	3 153 855	2 332 336	5 486 191
Итого краткосрочные обязательства	23 126 885	2 332 336	25 459 221
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	49 960 999	2 332 336	52 293 335
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	55 062 198	2 332 336	57 394 534

3. Дочерние общества Группы
3.1. Перечень дочерних компаний и доли участия Группы

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2024 г.	2023 г.
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%
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 «Специализированный застройщик	Реализация строительных проектов	100%	100%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2024 г.	2023 г.
«Легенда Сампсониевского»	строительных проектов		
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%	100%
ООО «Капелла»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Васильевского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда. Деловой центр. Санкт-Петербург» (бывш. ООО «Эрида») 1	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Тактика»	Реализация строительных проектов	100%	100%
АО «Вариатор»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Формула»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Арт Рум»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Лидер Трейд»	Административные услуги	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 5»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 6»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 7»	Реализация строительных проектов	100%	-

3.2. Приобретение дочерних компаний**3.2.1. Приобретение компаний, классифицированное как приобретение активов**

В 2024 году Группа приобрела земельные участки и здания путем приобретения контроля над компаниями ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 5», ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 6», ООО «Специализированный застройщик «Арт Рум», ООО «Лидер Трейд» в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 1 349 473 тыс. руб. В 2023 году аналогичные операции отсутствовали.

3.2.2. Объединение бизнеса методом приобретения**Приобретение ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 7»**

2 декабря 2024 года Группа получила контроль над ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 7», реализующим проект в городе Москва, посредством приобретения 100% долей в уставном капитале. За период с даты приобретения по 31 декабря 2024 года прирост выручки, полученный Группой за счет компании ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 7», составил 273 325 тыс. руб. Группа не рассчитывала эффект потенциального влияния на консолидированный показатель выручки, как если бы приобретение компании произошло 1 января 2024 года, в связи с незначительными суммами и ранней стадией реализации девелоперского проекта.

¹ В 2024 г. ООО «Эрида» сменило название на «Специализированный застройщик «Легенда. Деловой центр. Санкт-Петербург»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Переданное возмещение

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 343 200 тыс. руб. Чистый отток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 343 200 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой. В связи с тем, что Группа покупала бизнес, который находился под общим с Группой контролем – стоимость, превышающая справедливую оценку, была отражена как расчет с собственником за счет средств нераспределенной прибыли.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Нематериальные активы	45 756
Основные средства	114 333
Отложенное налоговое обязательство	(28 532)
Запасы	10 296 250
Дебиторская задолженность	11 082 759
Актив по договору	716 512
Финансовые вложения	890 363
Кредиты и займы	(12 061 754)
Кредиторская задолженность	(21 139)
Обязательства перед дольщиками	(10 908 680)
Прочее	(7 328)
Итого чистые идентифицируемые активы и обязательства	118 540
Результат от приобретения	224 660
Возмещение, переданное при приобретении	343 200

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 предусмотренным договором потоков денежных средств. Согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долговые инструменты; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долевыми инструментами; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

4.4. Основные средства

4.4.1. Признание и оценка

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

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

4.5. Нематериальные активы

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

Амортизация начисляется линейным способом на протяжении ожидаемого срока полезного использования нематериального актива.

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.

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по текущей стоимости арендных платежей, которые должны быть произведены в течение срока аренды. Арендные платежи включают в себя: фиксированные платежи (включая по существу фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут выплачены под гарантии ликвидационной стоимости.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, подразумеваемая в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала сумма обязательств по аренде увеличивается на сумму начисленных процентов и уменьшается на сумму произведенных арендных платежей. Кроме того, балансовая стоимость обязательств по аренде переоценивается в случае модификации договора аренды, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки для покупки базового актива.

Группа применяет освобождение от признания аренды к договорам аренды, срок по которым составляет 12 месяцев или менее с даты начала и не содержит опцион на продление. Группа также применяет освобождение от признания в отношении активов, которые имеют стоимость меньше 300 тыс. руб. Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и аренде малоценных активов равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и отражаются в составе расходов на аренду.

4.7. Запасы

Запасы включают земельные участки, 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 в форме права пользования, 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 общедолевую собственность, а также расходы на встроенные социально культурные объекты. 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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 её 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 долевыми инструментами.

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

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

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

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

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

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

4.9. Определение справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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 или 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

4.11. Оценочные обязательства

Признаются в случае, когда:

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

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

4.12. Выручка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

4.13. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам. 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, арендным обязательствам 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 или убытках и прочем совокупном доходе с использованием метода эффективной ставки процента. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в свернутой величине.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам относятся учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, подготовку участка к фактическому началу строительства, разработку и получение проектной и разрешительной документации, строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, создаваемые в течение длительного срока. Активы признаются 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 или 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 на основе балансового метода учета и представляет собой активы или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. 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;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

- 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. Изменение резервов по ожидаемым кредитным убыткам и сомнительным долгам также раскрыто в Примечаниях 11 и 20.

Максимальный уровень кредитного риска состоит из балансовой стоимости финансовых активов.

Финансовые активы на отчетную дату составляли:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность и активы по договорам	7 620 680	18 407 775
Денежные средства и их эквиваленты	1 641 577	269 323
Финансовые вложения	739 812	3 003 965
Итого	10 002 069	21 681 063

Финансовые вложения

Финансовые вложения на 31.12.2024 и 31.12.2023 представлены выданными займами связанным сторонам. 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.

Оценочный резерв под убытки по выданным займам по состоянию на 31 декабря 2024 г. составил 1 515 тыс. руб.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на отчетную дату у Группы размещены денежные средства на расчетных и депозитных счетах в банках, имеющих рейтинг от АА до А+, согласно рейтинговому агентству АО АКРА.

Оценочный резерв под убытки по денежным средствам и их эквивалентам, по состоянию на 31 декабря 2024 год, составили 854 тыс. руб.

Дебиторская задолженность и активы по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам долевого участия с покупателями, заключенным с использованием эскроу счетов. При расчете обесценения используются кредитные рейтинги кредитных учреждений, в которых открыты счета эскроу покупателей. По состоянию на текущую дату рейтинг таких банков соответствует от АА до А+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки не существенными.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются наиболее подверженной кредитным рискам. Для оценки ожидаемых кредитных убытков, по такому типу финансовых активов, Группа анализирует количественную и качественную информацию, историю взаимодействия с контрагентами, а также участие контрагентов в судебных спорах. Группа создает резервы

Оценочный резерв под убытки по дебиторской задолженности и активам по договорам, по состоянию на 31 декабря 2024 год, составил 27 959 тыс. руб.

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 2024 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 2024 года и на 31 декабря 2023 года 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
На 31 декабря 2024 г.						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	1 671 344	4 611 692	6 131 108	8 180 395	46 776 514	67 371 053
Обязательства по аренде	96 380	93 566	149 950	83 809	67 391	491 096
Кредиторская задолженность по основной деятельности	3 332 555	1 428 238	-	-	-	4 760 793
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	5 100 279	6 133 496	6 281 058	8 264 204	46 843 906	72 622 942
На 31 декабря 2023 г.						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	14 860 141	2 858 701	11 549 353	5 705 456	14 456 856	49 430 507
Обязательства по аренде	33 937	31 320	62 479	18 365		146 101
Кредиторская задолженность по основной деятельности	2 050 213	1 009 807	-	-	-	3 060 020
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	16 944 291	3 899 828	11 611 832	5 723 821	14 456 856	52 636 628

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.

5.4.1. Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием существенных валютных остатков на 31 декабря 2024 года.

5.4.2. 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).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка - фиксированная или плавающая - будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Финансовые активы	739 812	3 003 965
Финансовые обязательства	(64 647 542)	(42 785 463)
В т.ч. финансовые обязательства с переменной ставкой	(34 948 665)	(10 518 075)
Итого	(63 907 730)	(39 781 498)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поэтому любое изменение процентных ставок не могло бы оказать влияние на показатели текущего консолидированного отчета о прибылях и убытках на отчетную дату.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с переменной ставкой

Группа проводит анализ на предмет изменения прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок или их сокращения на 1%.

	Прибыль или убыток	
	Повышение на 1%	Понижение на 1%
Инструменты с переменной ставкой процента	(312 942)	312 942
Чувствительность денежных потоков	(312 942)	312 942

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

Целью Группы при поддержании достаточного капитала является гарантировать способность Группы продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы участникам Компании и выгоды другим заинтересованным лицам.

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 2024 года и на 31 декабря 2023 года следующее:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Общая величина обязательств	77 046 648	52 293 335
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(1 641 577)	(269 323)
Нетто-величина долговых обязательств	75 405 071	52 024 012
Общая величина собственного капитала	4 850 417	5 101 199
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	15,5	10,2

6. Финансовые вложения

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

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 20%. Оценочный резерв под убытки по выданным займам по состоянию на 31 декабря 2024 г. составил 1 515 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 права пользования

Активы в форме права пользования (АФПП) в основном представляют собой активы по договорам аренды памятников архитектуры, офисных помещений, земельных участков и лизингу автомобиля. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков. На конец отчетного периода АФПП по объектам офисных помещений составили 260 745 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года - 148 959 тыс. руб.), по лизингу автомобилей - 59 850 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года - 30 464 тыс. руб.), по прочим объектам, включающим памятники архитектуры и земельные участки, - 43 471 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года - 12 659 тыс. руб.).

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

8. Основные средства

	Итого	Здания и сооруже- ния	Офисное оборудо- вание	Транспорт	Прочие
Первоначальная стоимость:					
На 1 января 2023	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
Поступление	1 566 895	1 211 411	50 609	111 793	193 082
Выбытие	(30 653)	(20 483)	(9 727)	-	(443)
На 31 декабря 2024	2 157 940	1 598 912	185 390	167 415	206 223
Накопленная амортизация:					
На 1 января 2023	(101 538)	(35 418)	(41 858)	(14 578)	(9 684)
Начисление	(44 032)	(19 442)	(8 532)	(15 877)	(181)
Выбытие	7 791	103	830	6 858	-
На 31 декабря 2023	(137 779)	(54 757)	(49 560)	(23 597)	(9 865)
Начисление	(61 874)	(21 027)	(19 970)	(15 426)	(5 451)
Выбытие	10 147	6 178	3 942	-	27
На 31 декабря 2024	(189 506)	(69 606)	(65 588)	(39 023)	(15 289)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2023	293 190	176 922	75 097	37 271	3 900
На 31 декабря 2023	483 919	353 227	94 948	32 025	3 719
На 31 декабря 2024	1 968 434	1 529 306	119 802	128 392	190 934

Увеличение баланса основных средств обусловлено покупкой здания стоимостью 1 224 100 тыс. руб. в Москве под офис продаж.

9. Запасы

	31 декабря 2024г.	31 декабря 2023г.
Земельные участки	24 540 431	11 968 859
Незавершенное строительство	23 128 304	14 965 316
Прочие запасы	4 314 860	1 740 802
Итого	51 983 595	28 674 977

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

Земельные участки представлены площадками под объекты строительства.

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

Существенный рост показателей незавершенного строительства и земельных участков обусловлен началом строительства новых объектов (жилых комплексов в рамках проекта «Северный речной порт», «Легенда Васильевского», бизнес-центров в Санкт-Петербурге и Москве).

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Депозиты	1 542 704	222 913
Денежные средства на банковских счетах	98 066	46 211
Денежные средства в кассе	807	199
Итого	1 641 577	269 323

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 2024 года составил 26 202 998 тыс. руб.; на 31 декабря 2023 года составил 31 147 161 тыс. руб. На 31.12.2024 у Группы открыты расчетные счета в банковских кредитных учреждениях с высоким эквивалентом внешнего кредитного рейтинга, в связи с этим, Группой был сформирован ОКУ в размере 854 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 207 тыс. руб.).

По состоянию на отчетную дату у Группы размещены денежные средства на расчетных и депозитных счетах в банках, имеющих рейтинг от АА до А+, согласно рейтинговому агентству АО АКРА.

Оценочный резерв под убытки по денежным средствам и их эквивалентам, по состоянию на 31 декабря 2024 год, составили 854 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность

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

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	4 404 218	2 686 917
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	333 877	361 219
Активы по договорам	6 972 884	17 088 815
НДС к возмещению	8 355	369 312
Прочая торговая дебиторская задолженность	843 424	733 273
Ожидаемые кредитные убытки	(27 959)	(15 054)
Актив в отношении будущей экономии эскроу	11 823 087	2 332 336
Резерв по сомнительным долгам	(577 538)	(143 258)
Прочее	1 337 994	1 022 781
Итого дебиторская задолженность	25 118 342	24 436 341

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 2024 года покрывают признанный актив по договору и составляют 26 202 998 тыс.руб.; на 31 декабря 2023 года составил 31 147 161 тыс. руб.

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 2024 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 – ААА, 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
От А до ААА	7 306 760
От В до ВВВ	8 355
Ниже В	
Валовая балансовая стоимость	7 315 115
Оценочный резерв под убытки	(27 959)
Балансовая стоимость	7 287 156

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам

	31 декабря 2023 г.	Использование резерва	Создание резерва	31 декабря 2024 г.
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(15 054)	16 569	(29 474)	(27 959)

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

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Кредиты банков*	36 102 504	20 695 250
Облигационные займы	4 525 472	3 561 523
Цифровые финансовые активы	1 017 137	-
Задолженность по процентам	7 492 719	1 546 685
Итого	49 137 832	25 803 458

* - 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 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Кредиты банков	4 098 131	13 022 368
Облигационные займы	1 084 048	2 509 475
Цифровые финансовые активы	100 000	-
Накопленный купонный доход к оплате	143 361	141 541
Займы полученные	-	11 890
Задолженность по процентам	187 597	1 150 134
Итого	5 613 137	16 835 408

Все кредиты и займы на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года номинированы в российских рублях.

Четвертый облигационный заем был размещен в апреле 2022 года 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 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 9,95 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2024 года составил 1 111 518 тыс. руб. (к погашению в 2025 году).

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 года 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 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 2024 года составил 2 614 242 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.

Шестой облигационный заем был размещен в июне 2024 года. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-03-00368-R-002P, ISIN RU000A108PC1.

Основные условия выпуска: объем выпуска – 2 000 000 тыс. руб., количество облигаций выпуска – 2 млн штук, периодичность выплаты купона в год – 12, срок погашения 2 года (июнь 2026 года). 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 ЦБ РФ плюс спред в размере 3,75%. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2024 года составил на 2 027 120 тыс. руб.

Пятый и шестой облигационные займы размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей присвоенный ПАО «Московская биржа» идентификационный номер, серии 002-P: 4-00368-R-002P-02E от 3 февраля 2023 года.

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

- ограничение способности компаний Группы-застройщиков привлекать дополнительные заемные средства без согласования с кредитором;

- запрет, ограничивающий способность компаний Группы-застройщиков предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

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

	1 января 2024 г.	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2024 г.
Банковские кредиты и прочие займы	36 326 223	15 664 142	(3 355 093)	3 033 904	(3 788 225)*	47 880 951
Цифровые финансовые активы	100 104	1 009 491	(97 879)	105 421	-	1 117 137
Выпущенные облигации	6 212 539	1 999 750	(3 562 279)	1 131 585	(28 714)	5 752 881
	42 638 866	18 673 383	(7 015 251)	4 270 910	(3 816 939)	54 750 969

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

* - изменения связаны с учетом корректировки на экономию процентных расходов по эскроу счетам, а также в отчетном периоде значительный эффект оказало раскрытие эскроу счетов путем зачета долга по проектному финансированию

	1 января 2023 г.	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2023 г.
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	21 077 495	(3 523 793)	2 532 955	(958 134)	42 638 866

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

Далее представлена информация по срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	4 531 289	9 292 469
К погашению в период от 2 до 3 лет	8 068 195	3 923 788
К погашению в период более 3-х лет	36 538 348	12 587 201
Итого	49 137 832	25 803 458

Основные условия привлечения финансирования приведены ниже:

	Ставка процента	Год погаше- ния	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	
			Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные
Облигации	9,95% - КС ЦБ РФ + 3,75%	2025- 2027	1 227 409	4 525 472	2 651 016	3 561 523
ЦФА	Плавающая	2025- 2028	100 000	1 017 137	-	-
Банковские кредиты	6,5% - 25%	2025- 2029	5 459	-	302 879	265 031
Банковские кредиты (проектное финансирование)	3,4% - 25,5%	2025- 2029	4 092 672	36 102 504	12 719 489	20 430 219
Займы, полученные от связанных сторон			-	-	11 890	-
Проценты			187 597	7 492 719	1 150 134	1 546 685
Итого			5 613 137	49 137 832	16 835 408	25 803 458

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 2024 году средний уровень составил 20,4%) и льготную ставку (в 2024 году средний уровень составил 4,34%), 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%.

Эффект ковенантов

Долгосрочные кредиты и займы Группы включают займы на сумму 36 103 тыс. руб., содержащие ковенанты, несоблюдение которых приведет к тому, что займы станут подлежащими погашению по требованию. Стандартные условия предполагают погашение данных займов в срок более чем

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

через 12 месяцев после окончания отчетного периода. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа выполнила все ковенанты, соответствие которым требовалось на 31 декабря или до этой даты. Ковенанты, которые необходимо выполнять после окончания текущего периода, не влияют на классификацию соответствующих займов как текущих или долгосрочных на конец текущего периода. Следовательно, данные займы по-прежнему классифицируются как долгосрочные обязательства.

13. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 216 679	1 324 110
Авансы полученные	210 059	441 140
Задолженность по налогам и сборам	141 202	103 586
Обязательства по социальной инфраструктуре	836 597	769 479
Прочая кредиторская задолженность	356 256	421 705
Кредиторская задолженность	4 760 793	3 060 020

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

	2024 г.	2023 г.
Признание выручки по степени готовности	22 676 481	14 667 714
Услуги управляющей компании	495 251	419 035
Выручка от продажи готовых помещений	225 851	31 850
Прочая выручка	48 775	-
Итого выручка	23 446 358	15 118 599

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 2024 году составила 2 111 896 тыс. руб. (в 2023 году: 1 347 484 тыс. руб.).

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

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Активы по договорам	6 972 884	17 088 815
Обязательства по договорам	15 776 286	5 486 191

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2024 года, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2024 года 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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	31 декабря 2024 г.		31 декабря 2023 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	(25 119 406)	-	12 141 517	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	364 338	-	242 863
16. Себестоимость продаж				
			2024 г.	2023 г.
Себестоимость строительных работ			11 818 818	6 723 389
Стоимость земельных участков			2 534 925	1 689 934
Услуги управляющей компании			368 191	362 149
Проданные товары			194 034	15 047
Прочее			47 638	5 352
Итого			14 963 606	8 795 871
17. Административные расходы				
			2024 г.	2023 г.
Заработная плата			466 825	361 322
Аренда и содержание офиса			191 448	88 766
Социальные выплаты и отчисления			80 056	61 160
Амортизация			79 839	42 292
Консультационные услуги			55 087	14 632
Прочие расходы на персонал			63 984	20 284
Прочее			36 213	33 380
Итого			973 452	621 836
18. Коммерческие расходы				
			2024 г.	2023 г.
Услуги по привлечению дольщиков			829 777	583 865
Расходы на рекламу			198 451	117 727
Заработная плата			199 858	179 280
Мероприятия, направленные на рост узнаваемости бренда			140 590	23 751
Социальные выплаты и отчисления			33 593	29 388
Прочее			92 257	14 689
Итого			1 494 526	948 700
19. Прочие доходы				
			2024 г.	2023 г.
Плата за поручительство			447 775	144 000
Доходы от штрафных санкций и списания задолженности			20 995	47 494
Прочее, в т.ч. реализация генподрядных работ для третьих сторон			99 729	162 066
Итого			568 499	353 560

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

20. Прочие расходы

	2024 г.	2023 г.
Изменение обязательства по социальной инфраструктуре	670 724	349 210
Изменение резерва по сомнительным долгам	434 280	121 507
Услуги банка	151 984	153 732
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	12 905	64 332
Убыток от выбытия прочего имущества	12 727	42 542
Неустойки	399	56 627
Убыток от операции с неподтвержденным НДС	-	46 358
Расходы прошлых периодов	-	47 544
Прочее	243 814	182 929
Итого	1 526 833	1 064 781

21. Финансовые доходы

	2024 г.	2023 г.
Проценты к получению	593 036	376 038
Итого	593 036	376 038

22. Финансовые расходы

	2024 г.	2023 г.
Проценты к уплате	2 159 605	1 936 039
Финансовый расход из договоров с покупателями	2 111 896	1 347 484
Процентные расходы по арендному обязательству	16 289	56 161
Прочее	100	73 003
Итого	4 287 890	3 412 687

23. Налог на прибыль

	2024 г.	2023 г.
Текущий налог на прибыль	138 383	85 533
Расходы по отложенному налогу на прибыль	87 163	115 332
Влияние изменения эффективной ставки с 20% до 25%	262 109	-
Расходы по налогу на прибыль за год	487 655	200 865

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

	2024 г.	2023 г.
Прибыль до налогообложения	1 361 586	1 004 322
Расчетная сумма налогового исчисления по установленной законом ставке 20%	(272 317)	(200 865)
Признание нетто отложенных налогов, в том числе по убыткам прошлых лет	46 771	-
Влияние изменения эффективной ставки с 20% до 25%	(262 109)	-
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(487 655)	(200 865)

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

В июле 2024 года были внесены изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации, которые в том числе включают увеличение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года. Измененная ставка налога на прибыль применялась при расчете отложенных налоговых активов и обязательств на 31 декабря 2024 года.

Эффект переоценки балансовой стоимости отложенных налоговых активов и обязательств, которые, как ожидается, будут реализовываться и погашаться после 1 января 2025 года по ставке 25% отражен по законодательно установленной ставке 25%, действующей с 1 января 2025 года (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 20%).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Запасы	15 991 246	7 915 891	(10 255 937)	(349 800)
Дебиторская задолженность	208 612	250 426	(12 097 306)	(3 510 374)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	8 520 858	801 484	(3 905 549)	(5 981 478)
Кредиты и займы	-	2 506	(140 331)	(112 445)
Прочие статьи	679 355	138 309	(311 495)	(87 262)
Отложенные налоговые активы / (обязательства)	25 400 071	9 108 616	(26 710 618)	(10 041 359)
Зачет по налогу	(14 681 595)	(1 491 478)	14 681 595	1 491 478
Отложенные налоговые активы / (обязательства), нетто	10 718 476	7 617 138	(12 029 023)	(8 549 881)

Движение временных разниц в течение года

	1 января 2024	Отражено в составе прибыли или убытков	Новые компании	Эффект от изменения ставки	31 декабря 2024
Запасы	7 566 091	(3 092 615)	114 770	1 147 062	5 735 309
Дебиторская задолженность	(3 259 948)	(6 107 704)	(143 302)	(2 377 739)	(11 888 694)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	(5 179 994)	8 872 240	-	923 062	4 615 309
Кредиты и займы	(109 939)	(2 326)	-	(28 066)	(140 331)
Прочие статьи	51 047	243 241	-	73 572	367 860
Итого	(932 743)	(87 163)	(28 532)	(262 109)	(1 310 547)

	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)

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность	93 331	159 842
Займы полученные	-	2 580
Займы выданные	6 000	424 660
Кредиторская задолженность	4 743	7 314
Задолженность по дивидендам	48 335	39 489

В течение 2023-2024 годов Группа заключила следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

Вид расчетов	2024	2023
Реализация товаров и услуг	399	399
Приобретение товаров и услуг	605 480	10 333
Займы выданные	542 821	58 933
Займы полученные	-	-
Дивиденды	76 737	76 947

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 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность	734 375	717 755
Займы полученные	-	13 733
Займы выданные	625 442	2 579 305
Кредиторская задолженность	2 236	35 217
Проценты к уплате	2	-

В течение 2023-2024 годов компании Группы заключили следующие сделки с прочими связанными компаниями:

Вид расчетов	2024	2023
Реализация товаров и услуг	8 169	151 672
Приобретение товаров и услуг	752 727	246 659
Займы выданные	315 926	1 014 814
Займы полученные	-	223 864
Проценты к уплате	201	-

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

	2024	2023
Заработная плата и премии	59 803	53 601
Социальные выплаты и отчисления	9 575	9 013
Итого	69 378	62 614

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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», АО «АЛЬФА-БАНК» заключен ряд договоров поручительства и залогов в обеспечение кредитных обязательств компаний Группы. Общий объем обязательств перед организациями, в обеспечение которых заключены договоры залогов и поручительства, представлен в примечании 12 «Займы полученные».

В состав активов в залоге входят земельные участки в г. Санкт-Петербург на общую сумму 14 767 210 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 «Легенда Васильевского»	100%
АО «Легенда Малоохтинского»	99,9%
ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 7»	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда. Деловой центр. Санкт-Петербург»	100%
ООО «Специализированный застройщик «Арт Рум»	100%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 5»	100%
ООО «Специализированный застройщик «Северный порт 6»	100%

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

Политика Группы предусматривает предоставление поручительств только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа выступила поручителем перед ПАО «Банк ВТБ» по обязательствам связанных сторон в сумме 18 495 101 тыс. руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств в рамках предоставленных гарантий является низкой.

26. События после отчетной даты

10 марта 2025 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Легенда залива» (ранее общество называлось ООО «Рум» и являлось связанной стороной Группы) с целью реализации инвестиционного проекта на земельном участке площадью 10 га, принадлежащем присоединенному Обществу.

3 марта 2025 года показатель земельных участков Группы, находящихся в залоге, снизился на 185 463 тыс. руб. в связи с полным погашением кредита ООО «Легенда Институтского».

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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.

	2024
Операционная прибыль	5 056 440
Плюс: амортизация	79 839
Плюс: процентные расходы (капитализированные ранее на квалифицируемый актив)	398 316
Плюс: не операционные расходы	64 637
Минус: не операционные доходы	-
EBITDA	5 599 232

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.

	2024 год
Кредиты и займы полученные	54 750 969
Минус: задолженность по процентам	7 680 316
Минус: накопленный купонный доход	143 361
Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов	40 195 176
Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги	1 690 851
Чистый долг	5 041 265

Эквивалентами денежных средств Группа признает, в том числе: денежные средства на не раскрытых аккредитивах по любым договорам отчуждения объектов недвижимости, находящихся на регистрации на 31 декабря 2024 года. Сумма денежных средств на таких аккредитивах на 31 декабря 2024 года составляла 49 274 тыс. руб.

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

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

	2024 год
Чистый долг	5 041 265
EBITDA	5 599 232
Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа	0,90:1