

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

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ЛЕГЕНДА»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» (Организация) (ОГРН 1107847309063) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 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 этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15

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

Основную часть выручки, 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.

На конец каждого отчетного периода Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, выполняемой в течение периода. Степень выполнения обязанности к исполнению определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора.

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.

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

- проверку входящих данных, использованных в модели признания выручки, в частности, величины произведенных за период затрат, объема заключенных договоров долевого участия;
- проверку расчетной величины стадии готовности строительного объекта;
- проверку расчетной величины выручки и производственной себестоимости в соответствии с применяемым подходом по степени готовности;
- проверку величины финансовой компоненты (эффекта дисконтирования) в рамках признания выручки с целью учета эффекта временной стоимости денег.

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили существенных несоответствий.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Отчете эмитента за 2021 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за 2021 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 2021 год мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

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



Балякин Андрей Борисович

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

31 марта 2022 года

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА ...	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	11
1. Общая информация	11
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	12
3. Изменение структуры Группы	15
4. Принципы учетной политики	16
5. Финансовые инструменты – управление рисками	25
6. Финансовые активы.....	28
7. Активы в форме прав пользования	28
8. Основные средства	28
9. Запасы	29
10. Денежные средства и их эквиваленты	29
11. Дебиторская задолженность и активы по договорам.....	30
12. Займы полученные	31
13. Кредиторская задолженность	33
14. Собственный капитал.....	33
15. Выручка.....	34
16. Себестоимость продаж	34
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.....	38
25. Условные активы и обязательства	40
26. События после отчетной даты	41
27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	42

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

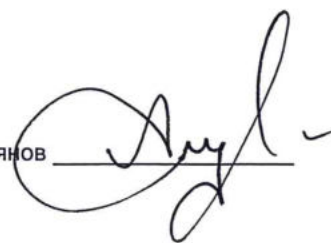
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**

	Прим.	2021г.	2020г.
Выручка	15	10 803 034	9 895 776
Себестоимость продаж	16	(7 122 252)	(7 239 445)
Валовая прибыль		3 680 782	2 656 331
Административные расходы	17	(548 941)	(480 198)
Коммерческие расходы	18	(778 556)	(878 345)
Прочие доходы	19	489 508	186 001
Прочие расходы	20	(707 459)	(164 984)
Операционная прибыль		2 135 334	1 318 805
Финансовые доходы	21	270 467	162 061
Финансовые расходы	22	(1 367 796)	(766 820)
Прибыль до налогообложения		1 038 005	714 046
Расходы по налогу на прибыль	23	(207 601)	(142 809)
Прибыль / Общий совокупный доход		830 404	571 237
Причитающиеся:			
собственникам Компании		830 404	571 237
Прибыль / Общий совокупный доход за год		830 404	571 237

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

Первый заместитель генерального директора

А.А. Лукьянов



31 марта 2022 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	274 830	172 359
Активы в форме прав пользования	7	217 140	201 034
Нематериальные активы	3.2	181 519	6 106
Финансовые активы	6	947 526	1 429 220
Итого внеоборотные активы		1 621 015	1 808 719
Оборотные активы			
Запасы	9	17 775 716	10 580 110
Дебиторская задолженность и активы по договорам	11	4 629 349	3 326 372
Финансовые активы	6	240 193	851 754
Денежные средства и их эквиваленты	10	284 552	694 417
Итого оборотные активы		22 929 810	15 452 653
ИТОГО АКТИВЫ		24 550 825	17 261 372
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	550 000	300 000
Добавочный капитал	14	512 984	542 134
Неконтролируемая доля участия		-	1
Нераспределенная прибыль		3 189 803	2 689 384
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		4 252 787	3 531 519
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	12	12 816 213	5 506 503
Итого долгосрочные обязательства		12 816 213	5 506 503
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	13	2 162 759	1 050 108
Займы полученные	12	1 631 552	1 604 381
Обязательства перед дольщиками	15	2 831 294	4 886 118
Отложенные налоги	23	819 690	647 519
Оценочные обязательства		36 530	35 224
Итого краткосрочные обязательства		7 481 825	8 223 350
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		20 298 038	13 729 853
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		24 550 825	17 261 372

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

Первый заместитель генерального директора

А.А. Лукьянов



31 марта 2022 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2021	2020
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	8 678 178	9 116 216
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(8 812 588)	(7 579 043)
Платежи за приобретение земельного участка	(1 400 360)	(1 550 000)
Платежи работникам или в интересах работников	(874 000)	(654 976)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(110 588)	(80 261)
Прочие поступления от операционной деятельности	48 952	32 089
Выплаты дивидендов	(20 071)	(57 750)
Налог на прибыль (уплата)	(22 163)	(48 166)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(2 512 640)	(821 891)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Платежи на приобретение акций других организаций (долей организации)	(100 002)	-
Выдача займов	(1 628 209)	(1 988 173)
Возврат займов	302 357	284 972
Проценты полученные	34 609	55 613
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(1 391 245)	(1 647 588)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	6 445 519	4 985 054
Поступления от выпуска облигаций	3 618 655	3 277 296
Возврат кредитов и займов	(5 702 555)	(4 796 510)
Выплаченный накопленный купонный доход	(635 626)	(371 590)
Проценты выплаченные	(233 457)	(279 130)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	3 492 536	2 815 120
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(7 418)	(30 077)
Чистый приток/(отток) денежных средств из-за выбытия компаний	8 902	39 422
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(409 865)	354 986
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	694 417	339 431
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	284 552	694 417

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

Первый заместитель генерального директора

А.А. Лукьянов

31 марта 2022 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Итого собственный капитал	Неконтролирующ ая доля участия	Итого	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		
				Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределен ая прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2020 г.	2 491 120	1	2 491 119	-	300 000	2 191 119
Прибыль	571 237	-	571 237	-	-	571 237
Итого совокупный доход за период	571 237	-	571 237	-	-	571 237
Дивиденды	(72 972)	-	(72 972)	-	-	(72 972)
Увеличение добавочного капитала бенефициаром	542 134	-	542 134	542 134	-	-
Итого операции с собственниками компании	469 162	-	469 162	542 134	-	(72 972)
31 декабря 2020 г.	3 531 519	1	3 531 518	542 134	300 000	2 689 384
Прибыль	830 404	-	830 404	-	-	830 404
Итого совокупный доход за период	4 361 923	1	4 361 922	542 134	300 000	3 519 788
Увеличение уставного капитала	-	-	-	-	250 000	(250 000)
Изменение добавочного капитала	(29 150)	-	(29 150)	(29 150)	-	-
Выбытие неконтролирующей доли участия	(1)	(1)	-	-	-	-
Дивиденды	(79 985)	-	(79 985)	-	-	(79 985)
Итого операции с собственниками компании	(109 136)	(1)	(109 135)	(29 150)	250 000	(329 985)
31 декабря 2021 г.	4 252 787	-	4 252 787	512 984	550 000	3 189 803

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

Первый заместитель генерального директора

А.А. Лукьянов

31 марта 2022 года

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

ООО «ЛЕГЕНДА» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью.

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

Основными видами деятельности Группы являются: деятельность, связанная со строительством многоквартирных домов, включающих как жилые, так и коммерческие помещения на территории города Санкт-Петербурга.

Группа осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

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

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2021 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

Оценка влияния пандемии коронавируса (COVID-19) и волатильности финансовых рынков на деятельность группы

По оценке руководства Группы, ситуация пандемии и текущей волатильности финансовых рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам, в связи с тем, что договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, ключевые поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается на ММВБ и от российских финансовых институтов. Резкие изменения курса национальной валюты по отношению к иностранным валютам стимулируют рост спроса на объекты недвижимости, как следствие потребности населения минимизировать риски обесценения рублевых сбережений. Несмотря на то, что резкий рост ставки

рефинансирования, связанный с событиями февраля-марта 2022 года, способен привести к некоторому увеличению стоимости финансирования будущего строительства, также продолжают сохраняться меры государственной поддержки спроса в форме предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии МСФО

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

2.2. Изменения к существующим стандартам:

Новые стандарты, вступившие в силу в отношении годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, но не оказавшие значительного влияния на Группу:

- Реформа базовых процентных ставок – Этап 2 (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16).
- Уступки по аренде в связи с Ковид-19 после 30 июня 2021 года (поправки к МСФО (IFRS) 16).

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

- Обременительные договоры – Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО – цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.

В январе 2020 Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют критерии, используемые для определения классификации обязательств, как краткосрочных или долгосрочных. Эти поправки уточняют, что краткосрочная или долгосрочная классификация основана на наличии у организации на конец отчетного периода права отсрочить урегулирование обязательства как минимум на двенадцать месяцев после отчетного периода. Поправки также проясняют, что «урегулирование» включает передачу денежных средств, товаров, услуг или долевых инструментов, за исключением случаев, когда обязательство по передаче долевых инструментов возникает из права на конвертацию, классифицированного как долевой инструмент отдельно от компонента обязательства составного финансового инструмента. Первоначально поправки вступали в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или позже. Однако в мае 2022 года дата вступления в силу была отложена до годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года.

В ответ на обратные мнения и вопросы от заинтересованных сторон, в декабре 2020 года Комитет по разъяснениям МСФО выпустил предварительное решение по повестке дня, где проводился анализ применимости поправок к трем сценариям. Однако, в связи с полученными комментариями и поднятыми вопросами по некоторым аспектам поправок, в апреле 2021 года КРМФО решил не финализировать решение по повестке дня и перенаправил вопрос в Совет по МСФО. Совет по МСФО, на встрече в июне 2021 года, предварительно решил скорректировать требования МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств под условиями и раскрытия информации о таких условиях и отложить дату вступления поправок 2020 года как минимум на 1 год.

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

Прочие изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу:

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

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

2.3. Функциональная валюта и валюта представления

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

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

2.4. Принцип непрерывности деятельности

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

В отчетном и предыдущем отчетном периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным ввиду перехода Группы на заключение договоров долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающих расчеты с использованием эскроу-счетов. Руководство Группы проанализировало различные сценарии возможного воздействия перехода на новую схему расчетов на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, а также объем денежных средств, поступивших на счета эскроу (сумма остатков на счетах эскроу на 31 декабря 2021 года составила 4 928 343 тыс.руб.). Суммы на счетах эскроу значительно превышают чистый денежный поток от операционной деятельности Группы. Проведенный 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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

В соответствующих примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью, представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, в том числе: срок полезного использования основных средств, оценочные резервы, обесценение, ставка дисконтирования, условные активы и обязательства.

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.

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

2.5.1. Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

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

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

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы				
Финансовые активы	1 187 719	-	1 187 719	1 187 719
Дебиторская задолженность	4 629 349	-	4 629 349	4 629 349
Денежные средства и их эквиваленты	284 552	284 552	-	284 552
	6 101 620	284 552	5 817 068	6 101 620
Финансовые обязательства				
Кредиты и займы	7 636 626	-	7 636 626	7 636 626
Выпущенные облигации	6 811 139	6 811 139	-	6 811 139
Кредиторская задолженность	1 924 095	-	1 924 095	1 924 095
Обязательства по аренде	238 664	-	238 664	238 664
	16 610 524	6 811 139	9 799 385	16 610 524

Ставка процента, использованная для дисконтирования расчетных потоков денежных средств по учету арендных обязательств равна 13%.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

3. Изменение структуры Группы

Перечень дочерних компаний и доли участия Группы представлены ниже.

Дочерняя компания	Доля участия на 31 декабря	
	2021г.	2020г.
ООО «Легенда Московского»	100%	100%
ООО «Легенда Дом»	100%	100%
ООО «Легенда Инвест»	100%	100%
ООО «Структура» (ранее ООО «Легенда Комендантского»)	-	100%
ООО «Легенда Смарт»	100%	100%
ООО «Легенда Институтского»	100%	100%
ООО «Легенда Констракшн»	100%	100%
ООО «Орион»	99,9%	99,9%
ООО «Пегас»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Большого проспекта В.О.»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Графского»	100%	95,1%
ООО «Кассиопея»	100%	100%
ООО «Антарес»	100%	100%
ООО «Андромеда»	100%	100%
ООО «Альтаир»	100%	100%
ООО «Люмен»	100%	100%
ООО «Легенда Сампсониевского» ¹	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Черной речки»	100%	100%
АО «Легенда Малоохтинского»	100%	-
ООО «УК «Легенда Комфорт»	100%	-
ООО «Тактика»	100%	-
АО «Вариатор»	100%	-
ООО «Формула»	100%	100%

3.1. Выбытие дочерней компании Группы

В 2021 году доля Группы в ООО «Структура» (ранее ООО «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО») была продана третьим лицам в связи с завершением девелоперского проекта. Результатом выбытия стало признание кредиторской задолженности Группы перед выбывшей компанией в размере 356 164 тыс. рублей. (прим. 13)

Основные показатели выбывающей компании на дату выбытия:

Оборотные активы	361
Дебиторская задолженность перед Группой	356 164
Краткосрочные обязательства	(9 411)
Чистые активы	347 114
Вознаграждение по продаже 100% акций	2 000
Убыток от выбытия	(345 114)

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

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

3.2. Приобретение дочерних компаний

В 2021 году Группа выкупила у партнера его долю в совместном предприятии и тем самым приобрела контроль над дочерней компанией ООО «Специализированный застройщик «Легенда Графского»» и ее дочерним предприятием АО «Вариатор». Группа расценивает данную сделку как приобретение полного контроля над земельным участком под девелоперский проект и классифицирует выкупленную долю как актив, поскольку данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, сумма вознаграждения, определенная при покупке доли данных дочерних предприятий в размере 900 000 тыс.руб., была учтена как стоимость незавершенного строительства в составе статьи Запасы бухгалтерского баланса.

В 2021 году Группа получила контроль над компаниями ООО «Тактика» и ее дочерним предприятием АО «Легенда Малоохтинского»² путем покупки ее 100% доли. Финансового результата от приобретения данных организаций не было, т.к. сумма переданного вознаграждения была равна справедливой стоимости чистых активов предприятий.

В декабре 2021 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легенда Комфорт» (далее - ООО «УК «Легенда Комфорт»)), осуществляющей управление и обслуживание многоквартирных жилых комплексов, построенных ранее Группой.

Эффект от приобретения дочерней компании представлен в таблице ниже:

<i>тыс.руб.</i>	
Нематериальные активы	163 056
Запасы	66 003
Дебиторская задолженность	63 012
Финансовые вложения	27 646
Денежные средства и их эквиваленты	2 679
Основные средства	887
Кредиторская задолженность	(41 364)
Прочее	6 466
Итого чистые идентифицируемые активы и обязательства	288 385
Общая величина вознаграждения	(1 000)
Доход от выгодного приобретения дочерней компании	287 385

В результате приобретения Группа признала доход от приобретения в сумме 287 385 тыс.руб.

В рамках сделки по приобретению бизнеса Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде клиентской базы по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на предположении продолжения деятельности компании в обозримом будущем. Для определения справедливой стоимости клиентской базы был использован доходный подход.

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.

² Полное наименование юридического лица - Акционерное общество "Специализированный застройщик "Легенда Малоохтинского"

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

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% или в отношении которых Группа способна иным образом контролировать их 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 договорам долевого участия, а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

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

4.3. Финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

4.4. Основные средства

4.4.1. Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

1 января 2015 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе балансовой стоимости, которая, по мнению руководства, равна их справедливой стоимости на указанную дату.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов» в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

4.4.2. Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается.

Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

4.4.3. Амортизация

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, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе либо капитализируются в стоимость других активов в случаях, предусмотренных МСФО. Арендованные активы 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.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах составляют от 2 до 20 лет. 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.

Последующие затраты включаются в учетную стоимость актива или признаются как отдельный актив только тогда, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие затраты признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в качестве расходов в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Сроки полезного использования анализируются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату. Учетная стоимость актива списывается немедленно до возмещаемой стоимости, если учетная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость. Прибыли или убытки от выбытия нематериальных активов определяются путем сравнения поступлений от выбытий с балансовой стоимостью и включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

совокупном доходе. Начисленная амортизация за период отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

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.

4.7. Запасы

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

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

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

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

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

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

4.8. Обесценение

4.8.1. Обесценение нефинансовых активов

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

При выявлении существования признаков, указывающих на возможное уменьшение стоимости актива, Группа рассматривает внутренние и внешние источники информации. Как минимум, рассматривается следующий набор показателей:

Внешние источники информации:

- в течение периода рыночная стоимость актива уменьшилась на существенно более значительную величину, чем можно было ожидать по прошествии времени или нормального использования;
- существенные изменения, имевшие отрицательные последствия для Группы, произошли в течение периода или ожидаются в ближайшем будущем в технологических, рыночных,

экономических или юридических условиях, в которых работает Компания, или на рынке, для которого предназначен актив;

- в течение периода увеличились рыночные процентные ставки или другие рыночные показатели прибыльности инвестиций, и эти увеличения, вероятно, повлияют на ставку дисконтирования, которая используется при расчете ценности использования актива, и существенно уменьшат его возмещаемую сумму.

Внутренние источники информации:

- имеются доказательства устаревания или физического повреждения актива;
- существенные изменения, имевшие отрицательные последствия для Группы, произошли в течение периода или ожидаются в ближайшем будущем в степени или способе текущего или предполагаемого использования актива (например, простой актив, пересмотр срока полезного использования актива – из неопределенного в ограниченный по времени);
- информация о дивидендах, полученных от дочерних компаний, а также ассоциированных и совместных предприятий;
- внутренняя отчетность показывает, что текущие или будущие результаты использования актива хуже прогнозируемых, а именно:
 - потоки денежных средств для приобретения актива или последующие потребности в денежных средствах для его эксплуатации и обслуживания значительно выше изначально предусмотренных бюджетом;
 - фактические чистые потоки денежных средств или операционной прибыли или убытка от актива значительно хуже, чем заложенные в бюджет;
 - присутствует существенное снижение предусмотренных бюджетом чистых потоков денежных средств или операционной прибыли или существенное увеличение предусмотренных бюджетом убытков, проистекающих из данного актива;
 - присутствуют операционные убытки или чистые оттоки денежных средств по активу, возникающие при объединении показателей текущего периода с бюджетными показателями для будущих периодов.

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин:

- ценности использования актива и
- справедливой стоимости актива за вычетом затрат на его продажу.

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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

4.9. Определение справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Вознаграждения работникам

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

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

4.11. Оценочные обязательства

Признаются в случае, когда:

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

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

4.12. Выручка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.13. Финансовые доходы и расходы

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

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

*Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе с использованием метода эффективной ставки процента. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в свернутой величине.

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

4.14. Расход по налогу на прибыль

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

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

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

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

5. Финансовые инструменты – управление рисками

5.1 Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

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

5.2 Кредитный риск

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

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) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми руководством, которые регулярно пересматриваются с учетом 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 любой случай неисполнения произойдет.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

	От 0 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
<u>На 31 декабря 2021 г.</u>						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	991 552	640 000	2 625 070	2 800 000	7 391 143	14 447 765
Кредиторская задолженность по основной деятельности	865 425	911 339	67 704	67 704	250 587	2 162 759
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	1 856 977	1 551 339	2 692 774	2 867 704	7 641 730	16 610 524
<u>На 31 декабря 2020 г.</u>						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	852 178	752 203	1 280 000	2 999 435	1 227 068	7 110 884
Кредиторская задолженность по основной деятельности	682 570	367 538	-	-	-	1 050 108
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	1 534 748	1 119 741	1 280 000	2 999 435	1 227 068	8 160 992

Суммы представлены без учета ожидаемого влияния процентных ставок, так как руководство Группы оценивает такое влияние как незначительное.

5.4 Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

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

5.5 Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием существенных валютных остатков на 31 декабря 2021.

5.6 Риск изменения процентных ставок

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

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые активы	1 187 719	2 280 974
Финансовые обязательства	(14 447 765)	(7 110 884)
Итого	(13 260 046)	(4 829 910)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Раскрытия в отношении капитала

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

- гарантировать способность компании продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы учредителям и выгоды другим заинтересованным лицам; и
- обеспечивать адекватные доходы учредителям путем установления цен на продукты и услуги пропорционально уровню риска.

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

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

Соотношение долга к скорректированному капиталу на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года было следующее:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Общая величина обязательств	20 298 038	13 729 853
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(284 552)	(694 417)
Нетто-величина долговых обязательств	20 013 486	13 035 436
Общая величина собственного капитала	4 252 787	3 531 519
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	5	4

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

6. Финансовые активы

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

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 16%.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	12-месячные ОКУ (Стадия 1)
От Ваа3 до AAA	1 188 110
От Ва3 до Ва1	-
Валовая балансовая стоимость	1 188 110
Оценочный резерв под убытки	(391)
Балансовая стоимость	1 187 719

7. Активы в форме прав пользования

Активы в форме прав пользования представляют собой активы по договорам аренды памятников архитектуры и офисных помещений. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

8. Основные средства

	Итого	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Транспорт	Прочие
<i>Первоначальная стоимость:</i>					
На 1 января 2020	139 476	86 829	36 770	3 260	12 617
Поступление	114 221	70 411	22 936	2 149	18 725
Выбытие	(17 239)	(14 654)	-	-	(2 585)
На 31 декабря 2020	236 458	142 586	59 706	5 409	28 757
Поступление	122 381	23 860	98 521	-	-
Выбытие	(8 702)	-	(8 702)	-	-
На 31 декабря 2021	350 137	166 446	149 525	5 409	28 757
<i>Накопленная амортизация:</i>					
На 1 января 2020	(48 062)	(13 465)	(22 681)	(2 664)	(9 252)
Начисление	(18 128)	(3 275)	(10 610)	(595)	(3 648)
Выбытие	2 091	2 091	-	-	-
На 31 декабря 2020	(64 099)	(14 649)	(33 291)	(3 259)	(12 900)
Начисление	(35 797)	(248)	(25 535)	(69)	(9 945)
Выбытие	24 589	5 327	18 087	1 095	80
На 31 декабря 2021	(75 307)	(9 570)	(40 739)	(2 233)	(22 765)
<i>Балансовая стоимость:</i>					
На 1 января 2020	91 414	73 364	14 089	596	3 365
На 31 декабря 2020	172 359	127 937	26 415	2 150	15 857
На 31 декабря 2021	274 830	156 876	108 786	3 176	5 992

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

9. Запасы

	31 декабря 2021г.	31 декабря 2020г.
Незавершенное строительство	16 837 209	10 068 197
Прочие запасы	938 507	511 913
Итого	17 775 716	10 580 110

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

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

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Денежные средства на банковских счетах	33 769	100 122
Депозиты	248 044	587 741
Денежные средства в кассе	2 739	6 554
Итого	284 552	694 417

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

Группа начала привлекать денежные средства с использованием счетов эскроу в первом полугодии 2021 г. Остаток денежных средств на счетах эскроу на 31 декабря 2021 г. составил 5 534 миллионов рублей (в том числе 4 928 млн.руб. – на счетах эскроу, 606 млн.руб. – на аккредитивах).

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2021 года.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	12-месячные ОКУ (Стадия 1)
От Baa3 до AAA	7 972
От Ba3 до Ba1	275 098
Валовая балансовая стоимость	283 070
Оценочный резерв под убытки	(1 257)
Балансовая стоимость	281 813

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

11. Дебиторская задолженность и активы по договорам

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 592 524	1 026 306
Активы по договорам	1 305 260	484 697
Прочая торговая дебиторская задолженность	526 190	461 068
НДС к возмещению	179 572	193 577
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	74 233	668 061
Ожидаемые кредитные убытки	(4 316)	(12 298)
Прочее	955 886	504 961
Итого дебиторская задолженность	4 629 349	3 326 372
в том числе:		
финансовая дебиторская задолженность	2 510 635	2 149 233
нефинансовая дебиторская задолженность	2 118 714	1 177 139

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

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2021 года (авансы, выданные поставщикам и НДС к возмещению, не рассматриваются как активы, подверженные кредитному риску). Большинство контрагентов Группы не имеет внешнего рейтинга. Группа оценивает эквивалент кредитного рейтинга покупателей как высокий исходя из исторических сведений о взаимоотношениях с покупателями. Кредитный рейтинг прочих контрагентов оценивается с использованием кредитного рейтинга страны согласно Moody's. [Baa3]. При расчете ОКУ были также использованы статистики вероятности дефолта и статистика возмещений по необеспеченным облигациям агентства Moody's.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	ОКУ за весь срок - финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 2)	ОКУ за весь срок - финансовые инструменты, являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 3)
A	628 366	
Baa3	2 132 937	-
Валовая балансовая стоимость	2 761 303	-
Оценочный резерв под убытки	(4 316)	-
Балансовая стоимость	2 756 987	-

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам

	31 декабря 2020 г.	Использовани е резерва	Создание резерва	31 декабря 2021 г.
Резерв по сомнительным долгам	(12 298)	7 982	-	(4 316)

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

12. Займы полученные**Долгосрочные кредиты и займы**

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Кредиты банков	7 091 742	2 777 068
Облигационные займы	5 421 310	2 729 435
Займы	3 760	-
Задолженность по процентам	299 401	-
Итого	12 816 213	5 506 503

Краткосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Кредиты банков	200 000	-
Облигационный заем	1 280 000	1 425 703
Накопленный купонный доход к оплате	109 829	66 635
Займы	-	74 709
Задолженность по процентам	41 723	37 334
Итого	1 631 552	1 604 381

Все кредиты и займы на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 номинированы в российских рублях.

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

Второй облигационный заем был размещен в марте 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-02-00368-R-001P от 18 декабря 2019 г. ISIN RU000A101GW3. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 11,00 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2021 года составил 1 600 000 тыс.руб.

Третий облигационный заем был размещен в июле 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-03-00368-R-001P от 16 июля 2020 г. ISIN RU000A101YD6. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 13,00 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2021 года составил 1 200 000 тыс.руб.

Четвертый облигационный заем был размещен в апреле 2021 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-04-00368-R-001P от 30 марта 2021 г. ISIN RU000A102Y66. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 9,95 % годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2021 года составил 4 000 000 тыс.руб.

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

Все остатки по кредитам и займам на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 представлены в российских рублях.

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

	1 января 2020 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения	31 декабря 2020 года
Банковские кредиты и прочие займы	3 192 455	4 985 054	(4 276 750)	369 310	(1 380 958)**	2 889 111
Выпущенные облигации	1 784 382	3 277 296	(1 170 480)	400 207	(69 632)	4 221 773
	4 976 837					7 110 884

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

** - изменения связаны в т.ч. с изменением оценки Группы к займу, выданным бенефициаром (см. прим.13), а также с зачетом встречных требований по займу, который был получен от совместного предприятия. На 31.12.19 сумма по займам, выданным бенефициаром, которые в 2020 году были представлены как добавочный капитал, составляла 384 984 тыс. руб.;

Далее представлена информация по планируемым Группой срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	2 625 070	1 280 000
К погашению в период от 2 до 3 лет	2 800 000	2 999 435
К погашению в период более 3-х лет	7 391 143	1 227 068
Итого	12 816 213	5 506 503

Годовые процентные ставки в 2020-2021 годах составляли в среднем 8,8 %.

Информация о справедливой стоимости обязательств приведена в примечании 2.5.1.

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Основные условия привлечения финансирования приведены ниже:

	Ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	
			Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные
Облигации	10% - 13%	2022-2025	1 389 829	5 421 310	1 492 337	2 729 435
Банковские кредиты	6,5% - 14%	2022	200 000	298 420	-	2 777 068
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Плавающая*	2024-2025	-	6 793 322	-	-
Займы полученные от связанных сторон	15%	2023	-	3 760	74 709	-
Проценты			41 723	299 401	37 335	-
Итого			1 631 552	12 816 213	1 604 381	5 506 503

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 2021 году она была в диапазоне 8,5% - 9,5%) и льготную ставку (в 2021 году составляла 3,5%), которая применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае если средства, размещенные на счетах эскроу, превышают сумму ссудной задолженности предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

13. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 340 169	722 550
Обязательства по аренде	238 664	226 378
Задолженность по налогам и сборам	175 303	101 178
Авансы полученные	40 517	-
Обязательства по социальной инфраструктуре	193 230	-
Прочая кредиторская задолженность	174 876	2
Кредиторская задолженность	2 162 759	1 050 108

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

14. Собственный капитал

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

На отчетную дату Уставный капитал был оплачен в полном объеме.

Изменения стоимости уставного капитала

В 2021 году Группа, основываясь на результатах деятельности за 2020 год приняла решение об увеличении уставного капитала за счет нераспределенной прибыли в размере 250 млн. рублей.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

15. Выручка

	2021 г.	2020 г.
Признание выручки по степени готовности	10 803 034	9 895 776
Итого выручка	10 803 034	9 895 776

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

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Активы по договорам	1 305 260	480 887
Обязательства по договорам	2 831 294	4 886 118

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.

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2021, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2021 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

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

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

	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 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	824 373	(2 054 824)	72 972	1 755 305
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	2 038 130	-	3 475 439

16. Себестоимость продаж

	2021 г.	2020 г.
Услуги генподрядчика	5 433 087	5 396 763
Стоимость земельных участков	1 275 940	1 584 255
Прочее	413 225	258 427
Итого	7 122 252	7 239 445

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

17. Административные расходы

	2021 г.	2020 г.
Зарплата	260 957	232 889
Аренда и содержание офиса	96 261	75 422
Социальные выплаты и отчисления	49 975	50 563
Закупка программного обеспечения и расходы на информационные услуги	33 662	22 553
Амортизация	21 024	18 515
Товары для офиса	11 390	9 738
Прочее	75 672	70 518
Итого	548 941	480 198

18. Коммерческие расходы

	2021 г.	2020 г.
Услуги по привлечению дольщиков	358 212	554 420
Расходы на рекламу	196 602	178 200
Зарплата	192 844	119 702
Социальные выплаты и отчисления	30 898	26 023
Итого	778 556	878 345

19. Прочие доходы

	2021 г.	2020 г.
Доходы от приобретения компаний	287 385	79 676
Доходы от продажи облигаций	85 128	-
Штрафы, пени в пользу Группы	40 885	-
Доходы, связанные с предоставлением услуг аренды и эксплуатации строительной техники	45 790	-
Доходы от выбытия дочерней компании	-	56 782
Прочее	30 320	49 543
Итого	489 508	186 001

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

20. Прочие расходы

	2021 г.	2020 г.
Убыток от выбытия компании	356 164	-
Формирование обязательства по социальной инфраструктуре	193 230	-
Расходы на оплату выкупа доли у Альфа-Банка (реализация опциона на выкуп)	50 400	-
Курсовые разницы	7 310	30 766
Формирование резерва под ожидаемые кредитные убытки	5 046	12 532
Расходы, связанные с предоставлением услуг аренды и эксплуатации строительной техники	-	38 414
Услуги банка	4 351	22 176
Прочее	90 958	61 096
Итого	707 459	164 984

21. Финансовые доходы

	2021 г.	2020 г.
Проценты к получению	270 467	162 061
Итого	270 467	162 061

22. Финансовые расходы

	2021 г.	2020 г.
Проценты к уплате	1 056 799	503 376
Финансовый расход из договоров с покупателями	276 790	232 774
Процентные расходы по арендному обязательству	34 207	30 670
Итого	1 367 796	766 820

23. Налог на прибыль

	2021 г.	2020 г.
Текущий налог на прибыль	35 430	16 085
Расходы по отложенному налогу на прибыль	172 171	126 724
Расходы по налогу на прибыль за год	207 601	142 809

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

	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения	1 038 005	714 046
Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20%	(207 601)	(142 809)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(207 601)	(142 809)

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Нематериальные активы	-	-	(32 611)	-
Запасы	4 124 685	4 768 656	(342 865)	(486 595)
Дебиторская задолженность	-	2 460	(178 015)	-
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	326 598	587 412	(4 686 731)	(5 507 062)
Кредиты и займы	-	-	(1 774)	(1 774)
Прочие статьи	2 153	17 521	(31 130)	(28 137)
Налоговые активы / (обязательства)	4 453 436	5 376 049	(5 273 126)	(6 023 568)
Зачет по налогу	(671 616)	(1 091 528)	671 616	1 091 528
Налоговые активы / (обязательства), нетто	3 781 820	4 284 521	(4 601 510)	(4 932 040)

Движение временных разниц в течение года

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

	1 января 2020	Отражено в составе прибыли или убытков	31 декабря 2020
Нематериальные активы	-	-	-
Запасы	3 715 252	566 809	4 282 061
Дебиторская задолженность	2 198	262	2 460
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	(4 240 157)	(679 493)	(4 919 650)
Кредиты и займы	-	(1 774)	(1 774)
Прочие статьи	1 912	(12 528)	(10 616)
Итого	(520 795)	(126 724)	(647 519)

Примечания к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

24. Операции со связанными сторонами

Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года непосредственной материнской компанией Группы является ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ», конечной контролирующей стороной которого является Селиванов Василий Геннадьевич, являющийся конечной контролирующей стороной Группы.

Операции с ключевым управленческим персоналом и прочими связанными сторонами.

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

Связанными сторонами для Группы являются:

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

За 2021 год Группа совершила следующие операции со связанными сторонами:

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 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Дебиторская задолженность	194 863	195 748
Займы полученные	3 760	94 333
Займы выданные	177 587	-
Кредиторская задолженность	5 966	918
Задолженность по дивидендам	35 708	-
Проценты к уплате	3 108	6 589

В течение 2020-2021 компании Группы заключили следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

Вид расчетов	2021	2020
Увеличение добавочного капитала	-	512 984
Приобретение товаров и услуг	(885)	195 748
Займы полученные	(90 573)	(366 524)
Займы выданные	177 587	(5 120)
Дивиденды	29 119	-
Проценты к уплате	3 108	6 165
Кредиторская задолженность	5 048	708

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Займы выданные	958 225	1 529 363
Займы полученные	-	9 526
Кредиторская задолженность	293 893	58 124
Дебиторская задолженность	228 067	33 571
Прочие обязательства	161 300	
Проценты к уплате	18 243	18 591

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

Вид расчетов	2021	2020
Займы выданные	442 683	1 517 632
Займы полученные	31 854	11 125
Приобретение товаров и услуг	228 148	29 448
Прочие обязательства	161 300	-
Кредиторская задолженность	217 904	35 076
Проценты к уплате	4 134	7 284

Сделки и остатки по расчетам с совместными предприятиями

На отчетную дату по сделкам с совместными предприятиями существуют следующие остатки:

Вид расчетов	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Займы полученные	-	420 762
Займы выданные	-	-
Дебиторская задолженность	-	6 801
Проценты к уплате	-	48 304

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с совместными предприятиями:

Вид расчетов	2021	2020
Займы полученные	(962 768)	(879 475)
Займы выданные	-	300 762
Приобретение товаров и услуг	76 217	5 896
Проценты к уплате	17 736	42 954

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

	2021	2020
Заработная плата и премии	65 170	84 219
Социальные выплаты и отчисления	11 911	18 309
Итого	77 081	102 528

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.

Отраслевое регулирование

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Залоги и поручительства

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

В состав активов в залоге входят земельные участки в г. Санкт-Петербург на общую сумму 5 097 744 тыс. руб.

Доли Группы в следующих дочерних компаниях также находятся в залоге:

ООО «Альтаир»	100%
---------------	------

ООО «Тактика»	100%
---------------	------

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

26. События после отчетной даты

Влияние событий в феврале-марте 2022 года

В феврале 2022 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России.

Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. В настоящий момент Руководство Группы анализирует сложившиеся экономические условия и их возможное влияние на деятельность Группы. На момент подписания данной отчетности по оценкам Руководства Группы описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Группы рассматривает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты.

27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

EBITDA

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

тыс. руб.

2021

Операционная прибыль	2 135 334
Плюс: амортизация	16 792
Плюс: процентные расходы (капитализированные ранее на квалифицируемый актив)	66 384
Плюс: не операционные расходы	222 274
Минус: не операционные доходы	-
EBITDA	2 440 784

Чистый долг

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

тыс. руб.

2021 год

Займы полученные	14 447 765
Минус: задолженность по процентам	341 124
Минус: накопленный купонный доход	109 829
Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов	6 730 501
Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги	627 579
Чистый долг	6 638 732

Эквивалентами денежных средств Группа признает, в том числе: краткосрочные банковские векселя на сумму 50 000 тыс. руб., денежные средства на не раскрытых аккредитивах по договорам долевого участия, находящихся на регистрации на 31.12.2021. Сумма на таких аккредитивах на 31.12.2021 составляла 293 027 тыс. руб.

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

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

тыс. руб.

2021 год

Чистый долг	6 638 732
EBITDA	2 440 784

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

2,7:1