

**ООО «ЛЕГЕНДА»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025

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 2025 года, консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на 31 декабря 2025 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки

Мы уделили особое внимание вопросу признания выручки (примечания 4.12 и 15 к консолидированной финансовой отчетности) в связи с тем, что вопрос разработки и последующего применения модели признания выручки по МСФО является технически сложным, а также является существенным с точки зрения величины данной статьи консолидированной финансовой отчетности.

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

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

Наши аудиторские процедуры в отношении выручки включали:

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

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Отчете эмитента за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за 2025 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 2025 год мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

Мы также предоставляем Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006023840, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 12.02.2026 № 32-01/2026-Ю



Голик Юрий Александрович

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

27 марта 2026 года

СОДЕРЖАНИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ ИЛИ УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА.....	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ.....	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	11
1. Общая информация.....	11
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	11
3. Дочерние общества Группы.....	15
4. Принципы учетной политики.....	17
5. Финансовые инструменты – управление рисками.....	25
6. Финансовые вложения.....	29
7. Активы в форме права пользования.....	29
8. Основные средства.....	30
9. Запасы.....	31
10. Денежные средства и их эквиваленты.....	31
11. Дебиторская задолженность.....	32
12. Кредиты и займы.....	33
13. Кредиторская задолженность.....	36
14. Собственный капитал.....	36
15. Выручка.....	36
16. Себестоимость продаж.....	37
17. Административные расходы.....	37
18. Коммерческие расходы.....	37
19. Прочие доходы.....	37
20. Прочие расходы.....	38
21. Финансовые доходы.....	38
22. Финансовые расходы.....	38
23. Налог на прибыль.....	38
24. Операции со связанными сторонами.....	40
25. Условные активы и обязательства.....	42
26. События после отчетной даты.....	43
27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	44

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

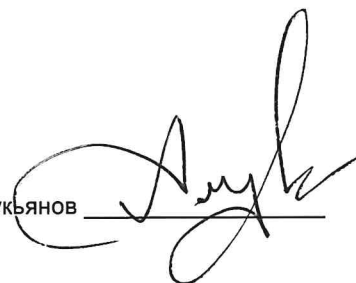
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ ИЛИ УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

	Прим. 15	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Выручка		30 756 106	22 860 949
Себестоимость продаж	16	(17 986 715)	(14 829 171)
Валовая прибыль		12 769 391	8 031 778
Административные расходы	17	(2 414 214)	(973 452)
Коммерческие расходы	18	(2 384 750)	(1 494 526)
Прочие доходы	19	419 630	568 499
Прочие расходы	20	(1 254 372)	(1 523 945)
Операционная прибыль		7 135 685	4 608 354
Финансовые доходы	21	435 648	593 036
Финансовые расходы	22	(6 107 535)	(4 302 309)
Прибыль до налогообложения		1 463 798	899 081
Расходы по налогу на прибыль	23	(406 846)	(397 328)
Прибыль / Общий совокупный доход за год		1 056 952	501 753

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

И.О. Генерального директора

А.А. Лукьянов



27 марта 2026 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

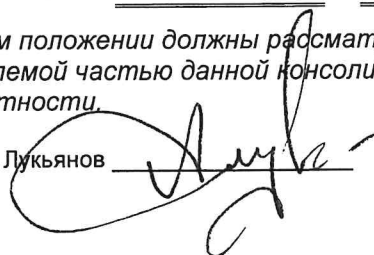
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	2 667 581	1 968 434
Активы в форме права пользования	7	414 038	364 066
Нематериальные активы		144 957	81 239
Финансовые вложения		1 301 671	737 215
Итого внеоборотные активы		4 528 247	3 150 954
Оборотные активы			
Запасы	9	85 000 838	55 680 511
Дебиторская задолженность и активы по договорам, в том числе:	11	21 674 193	13 401 626
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		20 283	10 183
Финансовые вложения	6	1 083	2 597
Денежные средства и их эквиваленты	10	2 443 111	1 641 577
Итого оборотные активы		109 119 225	70 726 311
ИТОГО АКТИВЫ		113 647 472	73 877 265
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	550 000	550 000
Добавочный капитал	14	512 984	512 984
Нераспределенная прибыль		5 582 344	4 922 808
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		6 645 328	5 985 792
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	12	81 105 194	38 684 078
Отложенные налоги	23	1 824 718	1 689 005
Обязательства по аренде		221 845	250 455
Итого долгосрочные обязательства		83 151 757	40 623 538
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность, в том числе:	13	5 766 406	4 760 793
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		101 915	34 699
Кредиты и займы	12	7 011 007	5 613 137
Обязательства перед дольщиками	15	10 834 376	16 696 407
Обязательства по аренде		106 705	124 532
Оценочные обязательства		131 893	73 066
Итого краткосрочные обязательства		23 850 387	27 267 935
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		107 002 144	67 891 473
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		113 647 472	73 877 265

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

И.О. Генерального директора

А.А. Лукьянов



27 марта 2026 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**

	2025	2024
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	11 635 226	7 713 914
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(21 414 351)	(13 592 229)
Приобретение земельных участков	(22 300 000)	(2 163 644)
Платежи работникам или в интересах работников	(3 493 078)	(1 385 774)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(882 851)	(468 554)
Прочие поступления от операционной деятельности	240 567	24 067
Уплата налога на прибыль	(264 735)	(135 637)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(36 479 222)	(10 007 857)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Платежи на приобретение акций других организаций/долей в организации	-	(468 573)
Платежи на приобретение основных средств	-	(1 224 100)
Выдача займов	(1 035 247)	(1 253 732)
Возврат займов	714 428	3 285 827
Проценты полученные	268 012	226 760
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности	(52 807)	566 182
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	42 408 110	16 673 633
Поступления от выпуска облигаций	3 199 475	1 999 750
Возврат кредитов и займов	(4 819 239)	(3 093 475)
Погашение облигаций	(1 084 048)	(2 529 444)
Выплаченный накопленный купонный доход	(1 319 536)	(1 032 835)
Проценты выплаченные	(503 083)	(359 497)
Выплаты участникам	(299 479)	(881 703)
Прочие платежи/(поступления)	(248 636)	33 910
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	37 333 564	10 810 339
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	-	10
Приток денежных средств в результате приобретения компаний	-	3 579
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	801 534	1 372 254
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	1 641 577	269 323
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	2 443 111	1 641 577

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

И.О. Генерального директора

А.А. Лукьянов

27 марта 2026 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
 (Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

	Итого собственный капитал (после пересчета)	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (после пересчета)
На 1 января 2024 г.	6 608 752	512 984	550 000	5 545 768
Прибыль	501 753	-	-	501 753
Итого совокупный доход за период	501 753	-	-	501 753
Прочие операции с собственниками в том числе дивиденды:	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
	(899 510)			(899 510)
Итого операции с собственниками компании	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
31 декабря 2024 г.	5 985 792	512 984	550 000	4 922 808
Прибыль	1 056 952	-	-	1 056 952
Итого совокупный доход за период	1 056 952	-	-	1 056 952
Прочие операции с собственниками в том числе дивиденды:	(397 416)	-	-	(397 416)
	(341 981)			(341 981)
Итого операции с собственниками компании	(397 416)	-	-	(397 416)
31 декабря 2025 г.	6 645 328	512 984	550 000	5 582 344

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

И.О. Генерального директора

А.А. Лукьянов



27 марта 2026 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

ООО «ЛЕГЕНДА» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские компании, которые в основном занимаются строительством и обслуживанием многоквартирных домов на территории города Санкт-Петербурга и города Москвы.

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

Информация о дочерних компаниях Группы раскрыта в Примечании 3 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2025 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

Оценка влияния текущей геополитической ситуации на деятельность Группы

На протяжении 2022-2025 годов продолжалось действие внешних санкций на юридические и физические лица, в связи с чем усиливалось влияние экономических и иных факторов, а также фактора неопределенности на условия ведения деятельности в Российской Федерации. Средняя цена на нефть марки URALS за 2025 год снизилась и составила около 56 \$ за баррель, при этом курс рубля укрепился и на 31 декабря 2025 года составил 78,23 за 1 доллар США и 92,09 за 1 евро. Ключевая ставка, установленная ЦБ РФ, на конец декабря 2025 года составила 16%. Влияние текущей экономической среды на деятельность Группы компаний и ее финансовый результат руководство Группы оценивает, как незначительное.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и разъяснениями к ним (далее - МСФО) и в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

2.2. Изменения к существующим стандартам

Следующие разъяснения и изменения к действующим международным стандартам финансовой отчетности вступили в силу, начиная с 1 января 2025 года, но не оказали значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

«Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»)

Поправка вводит требования к оценке возможности обмена валюты, а также оценки спот курса, если валюта не может быть обменена. Также вводятся дополнительные требования к раскрытию

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

информации. При применении данной поправки пересчет сравнительной информации не требуется. Данная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся 1 января 2026 года и после этой даты, Группа решила не применять досрочно:

«Классификация и оценка финансовых инструментов» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2026 года;

«Договоры о возобновляемой энергии» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2026 года;

«Презентация и раскрытие финансовой отчетности» (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2027 года;

«Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации» (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2027 года;

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на ее отчетность после вступления их в силу.

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

2.3. Функциональная валюта и валюта представления

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

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

2.4. Принцип непрерывности деятельности

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

В отчетном и предыдущем отчетных периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным в связи с тем, что Группа в основном заключает с покупателями недвижимости договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием счетов эскроу. Сумма остатков денежных средств на счетах эскроу Группы на 31 декабря 2025 года составила 43 371 879 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 – 26 202 998 тыс.руб.), Примечание 10. Суммы на счетах эскроу существенно превышают чистый денежный отток от операционной деятельности Группы за 2025 год. Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

2.5. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 активов, ставка дисконтирования, условные активы и обязательства, суждения в отношении исполнения критериев МСФО (IFRS) 15 для признания выручки и отложенного налогового актива в течение периода.

Выручка

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

Оценка по справедливой стоимости

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

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

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

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

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

2.5.1. Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

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

2.6. Изменения в учетных подходах и принципах раскрытия

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

Экономия в отношении еще не поступивших на эскроу-счета платежей по ДДУ учитывается в составе финансового актива (показатель актива в отношении будущей экономии эскроу), зачет финансового актива производится в части, соответствующей поступлению в каждом отчетном периоде средств дольщиков, корректируя в равной степени показатель задолженности по проектному финансированию. После пересчета сравнительных данных были изменены в меньшую сторону показатель актива в отношении будущей экономии эскроу на 11 716 716 тыс. руб. и показатель кредитов и займов на 10 310 107 тыс. руб.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Для того, чтобы сделать презентацию отчетности понятной пользователю, Группа приняла решение реализацию основной экономии по эскроу признавать в момент поступления денежных средств на счета эскроу, а выручку, формирующую часть цены сделки по продаже недвижимости в результате переноса части выгоды, возникающей у банка, на застройщика, - по стадии готовности объекта. После пересчета сравнительных данных обязательства перед дольщиками были увеличены на 920 121 тыс. руб., нераспределенная прибыль уменьшена на 1 427 964 тыс. руб.

Изменение представления в сравнительных данных, касающихся величины капитализируемых процентов по кредитам проектного финансирования, в отчете о финансовом положении и отчете о прибылях и убытках

Группа в 2025 году приняла решение изменить свою учетную политику в отношении порядка капитализации процентов по кредитам и капитализировать проценты по привлекаемым кредитным средствам, направленным на приобретение земельных участков в рамках проектного финансирования, направляя их на увеличение стоимости данных земельных участков, вплоть до даты ввода (даты получения разрешения на ввод объекта строительства), а также капитализировать проценты, начисленные с реализованной экономии по эскроу. Общая величина капитализируемых Группой процентов не превышает разрешенную для капитализации величину согласно требованиям МСФО 23. В результате пересчета капитализация запасов увеличилась на 3 696 915 тыс. руб. Нераспределенная прибыль увеличилась на 2 563 338 тыс. руб., показатель кредитов и займов уменьшился на 143 647 тыс. руб.

В таблице ниже представлено влияние на показатели консолидированного отчета о финансовом положении в результате изменения сравнительных данных, касающихся капитализации процентов по кредитам проектного финансирования и презентации будущей экономии на процентных расходах по заключенным договорам с использованием счетов эскроу:

	31 декабря 2024 г. до изменения	Изменение	31 декабря 2024 г. после изменения
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Запасы	51 983 595	3 696 916	55 680 511
Дебиторская задолженность и активы по договорам	25 118 342	(11 716 716)	13 401 626
Итого оборотные активы	78 746 111	(8 019 800)	73 877 265
ИТОГО АКТИВЫ	81 897 065	(8 019 800)	73 877 265
КАПИТАЛ			
Нераспределенная прибыль	3 787 433	1 135 375	4 922 808
ИТОГО КАПИТАЛ	4 850 417	1 135 375	5 985 792
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	49 137 832	(10 453 754)	38 684 078
Отложенные налоговые обязательства	1 310 547	378 458	1 689 005
Итого долгосрочные обязательства	50 698 834	(10 075 296)	40 623 538
Краткосрочные обязательства			
Обязательства перед дольщиками	15 776 286	920 121	16 696 407
Итого краткосрочные обязательства	26 347 814	920 121	27 267 935
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	77 046 648	(9 155 174)	67 891 474
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	81 897 065	(8 019 800)	73 877 265

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

В таблице ниже представлено влияние на показатели консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в результате изменения сравнительных данных, касающихся капитализации процентов по кредитам проектного финансирования и презентации будущей экономии на процентных расходах по заключенным договорам с использованием счетов эскроу:

	2024 г. до изменения	Изменение	2024 г. после изменения
Валовая прибыль			
Выручка	23 446 358	(585 409)	22 860 949
Себестоимость	(14 963 606)	134 435	(14 829 171)
Итого валовая прибыль	8 482 752	(450 975)	8 031 777
Прибыль до налогообложения			
Финансовые расходы	(4 287 890)	(14 419)	(4 302 309)
Прочие расходы	(1 526 833)	2 888	(1 523 945)
Итого прибыль до налогообложения	1 361 586	(462 505)	899 081
Расходы по налогу на прибыль	(487 655)	90 327	(397 328)
Итого совокупный доход за год	873 931	(372 178)	501 753

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

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2025 г.	2024 г.
ООО «Легенда Московского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Дом»	Функции технического заказчика	100%	100%
ООО «Легенда Инвест»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Легенда Смарт»	Административные и рекламные услуги	100%	100%
ООО «Легенда Институтского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Констракшн»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Орион»	Реализация строительных проектов	99,9%	99,9%
ООО «Пегас»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Большого проспекта В.О.»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Графского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Кассиопея»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Антарес»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Андромеда»	Реализация строительных проектов	100%	100%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Дочерняя компания	Вид деятельности	Доля участия на 31 декабря	
		2025 г.	2024 г.
ООО «Альтаир»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Люмен»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Сампсониевского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легенда Черной речки»	Реализация строительных проектов к	100%	100%
АО «Легенда Малоохтинского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «УК «Легенда Комфорт»	Управляющая компания	100%	100%
ООО «Комета»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Капелла»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда Васильевского»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Легенда. Деловой центр. СПб»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Тактика»	Реализация строительных проектов	100%	100%
АО «Вариатор»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Формула»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Арт Рум»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Лидер Трейд»	Административные услуги	100%	100%
ООО «Легенда Залива»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Борей» (с 8 августа 2025 года -	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Легенда Магнитогорской»)	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Центавр 4»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Центавр 7» (с 4 марта 2026 года -	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Легенда Констракшн МСК»)	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Центавр 8»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Грот»	Реализация строительных проектов	100%	-
ООО «Северный порт 5»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Северный порт 6»	Реализация строительных проектов	100%	100%
ООО «Северный порт 7»	Реализация строительных проектов	100%	100%

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

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

3.2.2. Объединение бизнеса методом приобретения

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Приобретение ООО «Северный порт 7»

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

Переданное возмещение

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

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

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

В отчетном периоде Группой был присоединен ряд компаний, которые впоследствии будут использоваться Группой как специализированные застройщики:

Название организации	Характер присоединения	Доля владения на 31.12.2025
ООО «Каравелла»	Создание	49% ¹
ООО «Легенда Залива»	Приобретение ²	100%
ООО «Борей» (с 8 августа 2025 года - ООО «Легенда Магнитогорской»)	Создание	100%
ООО «Центавр 4»	Создание	100%
ООО «Центавр 7» (с 4 марта 2026 года - ООО «Легенда Констракшн МСК»)	Создание	100%
ООО «Центавр 8»	Создание	100%
ООО «Грот»	Создание	100%

¹ Доля владения на дату создания – 100%, на 31 декабря 2025 года – 49%

² Приобретение общества как актива (с целью получения земельного участка для реализации девелоперского проекта)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Стоимость приобретения ООО «Легенда Залива» равна стоимости номинала доли, которая отражает уровень чистых активов ООО «Легенда Залива».

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства ООО «Легенда Залива»:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Денежные средства и их эквиваленты	77
Запасы	18 442 372
Дебиторская задолженность	942 702
Кредиты и займы	(19 339 105)
Кредиторская задолженность	(30 012)
Нераспределенный убыток	149
Прочие обязательства	(13 886)
Итого чистые идентифицируемые активы и обязательства	2 000
Результат от приобретения	0
Возмещение, переданное при приобретении	2 000

В течение 2025 года 51% ООО «Каравелла» был реализован. Эффект от продажи на консолидированную финансовую отчетность Группы составил 81 263 тыс. руб.

На 31 декабря 2025 года Группа владеет долей 49% в совместном предприятии – ООО «Каравелла», отдельно структурированной компании, зарегистрированной и ведущей деятельность в Российской Федерации.

Соглашение о совместной деятельности дает Группе только права на чистые активы совместной деятельности, в то время как права на активы и ответственность по обязательствам остаются на ООО «Каравелла». В соответствии с МСФО (IFRS) 11 такая совместная деятельность классифицируется как совместное предприятие и включается в консолидированную финансовую отчетность с применением метода долевого участия.

Ниже представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии:

По состоянию на 31 декабря 2025 года:	тыс. руб.
Оборотные активы	34 264 567
Внеоборотные активы	37 356
Краткосрочные обязательства	(12 835 009)
Долгосрочные обязательства	(21 546 177)
<i>В эти суммы включены:</i>	
Денежные средства и их эквиваленты, в т.ч. с ограничением к использованию	12 835 009
Долгосрочные финансовые обязательства (кроме торговой кредиторской задолженности)	(21 546 177)
Чистые активы (100%)	(79 263)
Доля чистых активов Группы (41%)	(38 839)

На 31 декабря 2025 в консолидированном отчете о финансовом положении отражена инвестиция в совместное предприятие в составе долгосрочных финансовых вложений в размере 980 тыс. руб.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

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

4.2. Классификация активов и обязательств

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

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

4.3 Финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

4.4. Основные средства

Признание и оценка

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

4.5. Нематериальные активы

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

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

4.6. Активы в форме права пользования

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

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

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

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

4.7. Запасы

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

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

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

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

4.8. Обесценение

4.8.1. Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

4.8.2. Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, но не применяется к инвестициям в долевые инструменты.

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:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

- 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;

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

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

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

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

4.10. Вознаграждения работникам

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

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или 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.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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.

Цена сделки по ДДУ, финансируемым с использованием эскроу-счетов, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств, поступивших на эскроу-счета. При первоначальном признании такое финансирование учитывается по методу эффективной процентной ставки. При этом возникающая экономия признается частью цены сделки, и отражается в выручке и обязательствах по ДДУ.

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. Процентный доход признается в консолидированном отчете о прочем совокупном доходе в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, арендным обязательствам и прочем совокупном доходе, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с использованием метода эффективной ставки процента. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в свернутой величине.

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

4.14. Расход по налогу на прибыль

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

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или, по существу, введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды. Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой активы или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

5. Финансовые инструменты – управление рисками

5.1. Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

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

5.2. Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы. Подход к его оценке описан в Примечании 4.8.2. В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись. Изменение резервов по ожидаемым кредитным убыткам и сомнительным долгам также раскрыто в Примечаниях 11 и 20.

Максимальный уровень кредитного риска состоит из балансовой стоимости финансовых активов.

Финансовые активы на отчетную дату составляли:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность и активы по договорам	21 674 193	13 401 626
Денежные средства и их эквиваленты	2 443 111	1 641 577
Финансовые вложения	1 302 754	739 812

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Итого**25 420 058****15 783 015****Финансовые вложения**

Финансовые вложения на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 представлены выданными займами связанным сторонам. Связанные стороны рассматриваются как имеющие минимальную вероятность дефолта (эквивалент группы рейтинга от А до AAA в классификации Эксперт РА) по причине возможности оказания значительного влияния на процесс возврата задолженности.

Оценочный резерв под убытки по выданным займам по состоянию на 31 декабря 2025 г. составил - 2 870 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г. – 1 515 тыс. руб.).

Денежные средства и их эквиваленты

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

Дебиторская задолженность и активы по договорам

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

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

Оценочный резерв под убытки по дебиторской задолженности и активам по договорам, по состоянию на 31 декабря 2025 года, составил 10 179 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г. – 27 959 тыс. руб.)

5.3. Риск ликвидности

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

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

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

Риск соблюдения условий договоров

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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 2025 года и на 31 декабря 2024 года в соответствии с условиями заключенных договоров:

	От 0 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
На 31 декабря 2025 г.						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	1 996 509	73 513	2 626 421	5 652 983	50 566 201	60 915 627
Обязательства по аренде	64 882	85 178	138 843	81 909	34 472	405 284
Кредиторская задолженность по основной деятельности	4 030 882	1 727 521	-	-	-	5 758 403
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	6 092 273	1 886 212	2 765 264	5 734 893	50 600 673	67 079 315
На 31 декабря 2024 г.						
Обязательства						
Кредиты и займы полученные	1 671 344	4 611 692	6 131 108	8 180 395	46 776 514	67 371 053
Обязательства по аренде	96 380	93 566	149 950	83 809	67 391	491 096
Кредиторская задолженность по основной деятельности	3 332 555	1 428 238	-	-	-	4 760 793
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	5 100 279	6 133 496	6 281 058	8 264 204	46 843 906	72 622 942

5.4. Рыночный риск

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

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

5.4.1. Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием существенных валютных остатков на 31 декабря 2025 года.

5.4.2. Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Финансовые активы	1 302 754	739 812
Финансовые обязательства	(88 444 750)	(54 133 868)
В т.ч. финансовые обязательства с переменной ставкой	(59 917 152)	(34 948 665)
Итого	(87 141 996)	(53 394 056)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

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

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с переменной ставкой

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

	Прибыль или убыток за 2025 г.	
	Повышение на 1%	Понижение на 1%
Инструменты с переменной ставкой процента	(757 953)	757 953
Чувствительность денежных потоков	(757 953)	757 953

	Прибыль или убыток за 2024 г.	
	Повышение на 1%	Понижение на 1%
Инструменты с переменной ставкой процента	(312 942)	312 942
Чувствительность денежных потоков	(312 942)	312 942

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

Раскрытия в отношении капитала

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

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

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на нетто-величину долговых обязательств капитал. Нетто-величина долговых обязательств

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 2025 года и на 31 декабря 2024 года следующее:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общая величина обязательств	107 002 144	67 891 473
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(2 443 111)	(1 641 577)
Нетто-величина долговых обязательств	104 559 033	66 249 896
Общая величина собственного капитала	6 645 328	5 985 791
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	15,7	11,1

6. Финансовые вложения

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

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 20%. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по выданным займам по состоянию на 31 декабря 2025 г. составил 2 870 тыс. руб.

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

7. Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования (АФПП) в основном представляют собой активы по договорам аренды памятников архитектуры, офисных помещений, земельных участков и лизингу автомобилей. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков. На конец отчетного периода АФПП по объектам офисных помещений составили 364 568 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 260 745 тыс. руб.), по лизингу автомобилей – 45 832 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 59 850 тыс. руб.), по прочим объектам, включающим памятники архитектуры и земельные участки, - 3 638 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 43 471 тыс. руб.).

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

8. Основные средства

	Итого	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие
Первоначальная стоимость:						
На 1 января 2024	607 103	-	394 514	21 417	58 575	132 597
Поступление	379 380	149 990	20 006	27 256	108 781	73 347
Приобретение дочерних компаний	1 345 844	-	1 275 630	11 569	-	58 645
Перевод из актива в форме права пользования в основные средства	5 279	-	-	-	5 279	-
Выбытие	(187 687)	-	(152 241)	(2 456)	(6 717)	(26 273)
На 31 декабря 2024	2 149 919	149 990	1 537 908	57 786	165 918	238 317
Поступление	969 355	-	615 445	11 250	110 925	231 736
Перевод из актива в форме права пользования в основные средства	24 387	-	-	-	24 387	-
Выбытие	(170 086)	-	(107 769)	(25)	(7 142)	(55 149)
На 31 декабря 2025	2 973 576	149 990	2 043 058	69 009	294 088	417 432
Накопленная амортизация						
На 1 января 2024	(123 184)	-	(46 106)	(5 734)	(10 929)	(60 415)
Начисление	(57 931)	-	(15 520)	(5 388)	(7 789)	(29 234)
Приобретение дочерних компаний	(14 506)	-	(2 572)	(973)	-	(10 961)
Перевод из актива в форме права пользования в основные средства	(3 958)	-	-	-	(3 958)	-
Выбытие	18 094	-	5 286	657	1 254	10 897
На 31 декабря 2024	(181 485)	-	(58 912)	(11 437)	(21 422)	(89 714)
Начисление	(170 825)	-	(86 944)	(11 597)	(15 751)	(56 533)
Перевод из актива в форме права пользования в основные средства	(22 808)	-	-	-	(22 808)	-
Выбытие	69 122	-	40 375	-	7 142	21 606
На 31 декабря 2025	(305 995)	-	(105 481)	(23 034)	(52 839)	(124 641)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2024	483 919	-	348 408	15 683	47 646	72 182
На 31 декабря 2024	1 968 434	149 990	1 476 469	46 347	144 495	151 133
На 31 декабря 2025	2 667 581	149 990	1 937 576	45 975	241 249	292 791

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

9. Запасы

	31 декабря 2025г.	31 декабря 2024г. (после пересчета)
Земельные участки	60 998 120	28 237 346
Незавершенное строительство	19 570 250	23 128 304
Прочие запасы	4 432 468	4 314 861
Итого	85 000 838	55 680 511

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

Земельные участки представлены площадками под объекты строительства.

Увеличение стоимости земельных участков в составе активов Группы в отчетном периоде произошло за счет роста капитализируемых в стоимость земельных участков процентов по кредитам проектного финансирования, а также за счет роста земельного банка.

Сумма затрат по заимствованиям, капитализированная в стоимость земельных участков на 31 декабря 2025 года, составила 19 747 344 тыс. руб (средняя эффективная ставка – 25%).

В 2025 году Группа приобрела земельные участки на сумму 19 409 548 тыс. руб. для реализации девелоперских проектов в г. Санкт-Петербург.

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

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

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Депозиты	2 371 947	1 542 704
Денежные средства на банковских счетах	71 103	98 066
Денежные средства в кассе	61	807
Итого	2 443 111	1 641 577

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В соответствии с изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 года, финансирование, полученное Группой от покупателей объектов недвижимости – участников долевого строительства, поступает на счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами. Остаток денежных средств на счетах эскроу на 31 декабря 2025 года составил 43 371 879 тыс. руб.; на 31 декабря 2024 года составил 26 202 998 тыс. руб. Дополнительно, сумма денежных средств дольщиков на нераскрытых аккредитивах, подлежащая перечислению на эскроу счета, составляет 2 162 023 тыс. руб. на 31 декабря 2025 года и 384 497 тыс. руб. – на 31 декабря 2024 года.

На 31 декабря 2025 у Группы открыты расчетные счета в банковских кредитных учреждениях с высоким эквивалентом внешнего кредитного рейтинга.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

11. Дебиторская задолженность

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

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	4 733 262	4 404 218
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	139 443	333 877
Активы по договорам	14 133 629	6 972 884
НДС к возмещению	851 318	8 355
Торговая дебиторская задолженность	876 763	815 465
Актив в отношении будущей экономии эскроу	251 827	106 371
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	20 383	10 183
Прочее	667 568	750 273
Итого дебиторская задолженность	21 674 193	13 401 626

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2025 года покрывают признанный актив по договору и составляют 43 371 879 тыс.руб.; на 31 декабря 2024 года составил 26 202 998 тыс. руб.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2025 года (авансы, выданные поставщикам и НДС к возмещению, не рассматриваются как активы, подверженные кредитному риску). Большинство контрагентов Группы не имеет внешнего рейтинга. Группа оценивает эквивалент кредитного рейтинга покупателей как высокий исходя из исторических сведений о взаимоотношениях с покупателями. При расчете ОКУ были также использованы статистики вероятности дефолта от агентства Эксперт РА. При расчете ожидаемых кредитных убытков по договорам с покупателями квартир Группа оценивает их рейтинг как А – AAA, так как право собственности по таким сделкам переходит только после полной оплаты, сделки, в которых используются для расчетов эскроу счета, открытых в банках, используется кредитный рейтинг данных банков. Прочие дебиторы анализируются Группой с использованием внешних источников, а также анализа предыдущих отношений.

Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)**Финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными на 31.12.2025**

От А до AAA

14 273 071

От В до BBB

851 318

Валовая балансовая стоимость**15 124 389***В т.ч. оценочный резерв под убытки**(15 620)***Балансовая стоимость****15 108 769****Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (Эксперт РА)****Финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными на 31.12.2024**

От А до AAA

7 306 760

От В до BBB

8 355

Ниже В

Валовая балансовая стоимость**7 315 115***Оценочный резерв под убытки**(27 959)***Балансовая стоимость****7 287 156**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам 2025 г.

	31 декабря 2024 г.	Использование резерва	Создание резерва	31 декабря 2025 г.
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(27 959)	13 694	(1 355)	(15 620)

Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам 2024 г.

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

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

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
Кредиты банков*	48 497 340	20 637 616
Облигационные займы	4 612 736	4 525 472
Цифровые финансовые активы	10 000	1 017 137
Задолженность по процентам	27 985 118	12 503 853
Итого	81 105 194	38 684 078

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

Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных кредитов и займов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
Кредиты банков	2 684 743	4 098 131
Облигационные займы	3 112 736	1 084 048
Цифровые финансовые активы	999 596	100 000
Накопленный купонный доход к оплате	96 675	143 361
Займы полученные	-	-
Задолженность по процентам	117 257	187 597
Итого	7 011 007	5 613 137

Все кредиты и займы на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года номинированы в российских рублях.

Облигационные займы размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, имеющий присвоенный ПАО Московская биржа регистрационный номер 4-00368-R-002P-02E от 03 февраля 2023 года.

Пятый облигационный заем был размещен в мае 2023 года путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых зеленых облигаций 4B02-01-00368-R-002P от 3 мая 2023 г., ISIN RU000A1067H4. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Для расчета размера купонного дохода, подлежащего выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду, применяется плавающая ставка, привязанная к ключевой ставке ЦБ: ключевая ставка +5%, но не больше 20%. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2025 года составил 2 225 472 тыс. руб. - к погашению в 2026м-2027м гг.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

По займу предусмотрена амортизация в последний год обращения, ежеквартально в размере 25% от номинальной стоимости облигаций (13-16 купонный период). Облигации выпуска включены в Сектор Роста и Сегмент облигаций устойчивого развития Московской Биржи. 23 сентября 2025 года Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило соответствие выпуска и Проекта принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) по категории «Энергоэффективность», а также соответствие критерию 3.4 «Строительство энергоэффективных зданий и сооружений» национальной таксономии зеленых проектов.

Шестой облигационный заем был размещен в июне 2024 года. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-03-00368-R-002P от 31 мая 2024 г., ISIN RU000A108PC1.

Основные условия выпуска: объем выпуска – 2 000 000 тыс. руб., количество облигаций выпуска – 2 млн штук, периодичность выплаты купона в год – 12, срок погашения 2 года (июнь 2026 года). Для расчета размера купонного дохода, подлежащего выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду, применяется плавающая ставка, привязанная к ключевой ставке ЦБ: ключевая ставка ЦБ РФ плюс спред в размере 3,75%. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2025 года составил 2 000 000 тыс. руб.

Седьмой облигационный заем был размещен в июле 2025 года. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-04-00368-R-002P от 21 июля 2025 г., ISIN RU000A10C6Z5.

Основные условия выпуска: объем выпуска – 2 000 000 тыс. руб., количество облигаций выпуска – 2 млн штук, периодичность выплаты купона в год – 12, срок погашения 2 года (июль 2027 года). Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 20,25% годовых. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2025 года составил 2 000 000 тыс. руб.

Восьмой облигационный заем был размещен в июле 2025 года. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-05-00368-R-002P от 21 июля 2025 г., ISIN RU000A10C6Y8.

Основные условия выпуска: объем выпуска – 1 500 000 тыс. руб., количество облигаций выпуска – 1,5 млн штук, периодичность выплаты купона в год – 12, срок погашения 2 года (июль 2027 года). Для расчета размера купонного дохода, подлежащего выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду, применяется плавающая ставка, привязанная к ключевой ставке ЦБ: ключевая ставка ЦБ РФ плюс спред в размере 4%. Остаток задолженности по займу на 31 декабря 2025 года составил 1 500 000 тыс. руб.

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 2025 г. (после пересчета)	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения*	31 декабря 2025 г.
Банковские кредиты и прочие займы	37 425 738	22 378 412	(4 979 362)	9 886 030	14 568 298	79 279 116
Цифровые финансовые активы	1 118 596	-	(108 705)	239 302	(234 255)	1 014 938
Выпущенные	5 752 881	3 499 475	(2 697 078)	1 253 189	13 680	7 822 147

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

облигации

44 297 215	25 877 887	(7 785 145)	11 378 521	14 347 723	88 116 201
-------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

* - изменения связаны с учетом корректировки на экономию процентных расходов по эскроу счетам и изменения баланса кредитов за счет присоединения ООО «Легенда Залива»

	1 января 2024 г.	Получено	Погашено	Начисление процентов	Прочие изменения*	31 декабря 2024 г.
Банковские кредиты и прочие займы	36 326 223	15 664 142	(3 355 093)	3 032 445	(14 241 979)	37 425 738
Выпущенные облигации	100 104	1 009 491	(97 879)	106 880	-	1 118 596
Выпущенные облигации	6 212 539	1 999 750	(3 562 279)	1 131 585	(28 714)	5 752 881
	42 638 866	18 673 383	(7 015 251)	4 270 910	(14 270 693)	44 297 215

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

Далее представлена информация по срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

	31 декабря 2025г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
К погашению в период от 1 до 2 лет	12 697 568	3 359 747
К погашению в период от 2 до 3 лет	14 351 525	5 526 298
К погашению в период более 3-х лет	54 056 101	29 798 033
Итого	81 105 194	38 684 078

Основные условия привлечения финансирования приведены ниже:

			Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года (после пересчета)	
	Ставка процента	Год погаше- ния	Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные
Облигации	20,25%, плавающая	2026- 2028	3 209 411	4 612 736	1 227 409	4 525 472
Цифровые финансовые активы	Плавающая	2026- 2028	1 004 524	10 414	101 459	1 017 137
Банковские кредиты	-	-	-	-	5 459	-
Банковские кредиты (проектное финансирование)	1,48%- 18,48%, плавающая	2026- 2032	2 684 743	48 497 340	4 092 672	20 637 616
Проценты			112 329	27 984 704	186 138	12 503 853
Итого			7 011 007	81 105 194	5 613 137	38 684 078

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 2025 году средний уровень составил 20,31%) и льготную ставку (в 2025 году средний уровень составил 3,5%), которая применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае если средства, размещенные на счетах эскроу, превышают сумму ссудной задолженности предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Эффект ковенантов

Долгосрочные кредиты и займы Группы включают займы на сумму 48 497 340 тыс. руб., содержащие ковенанты, несоблюдение которых приведет к тому, что займы станут подлежащими погашению по требованию. Стандартные условия предполагают погашение данных займов в срок более чем через 12 месяцев после окончания отчетного периода. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа выполнила все ковенанты, соответствием которым требовалось на 31 декабря или до этой даты. Ковенанты, которые необходимо выполнять после окончания текущего периода, не влияют на классификацию соответствующих займов как текущих или долгосрочных на конец текущего периода. Следовательно, данные займы по-прежнему классифицируются как долгосрочные обязательства.

13. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 489 096	3 216 679
Авансы полученные	327 403	210 059
Задолженность по налогам и сборам	364 639	141 202
Обязательства по социальной инфраструктуре	1 437 749	836 597
Прочая кредиторская задолженность	147 519	356 256
Кредиторская задолженность	5 766 406	4 760 793

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

14. Собственный капитал

Собственный капитал Группы состоит из долей участников Компании, включающих уставный капитал, добавочный капитал и нераспределенную прибыль. На отчетную дату уставный капитал был оплачен в полном объеме.

15. Выручка

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Признание выручки по степени готовности	29 934 996	22 091 072
Услуги управляющей компании	627 052	495 251
Выручка от продажи готовых помещений	114 118	225 851
Прочая выручка	79 940	48 775
Итого выручка	30 756 106	22 860 949

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам, в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2025 году составила 6 277 756 тыс. руб. (в 2024 году после пересчета: 1 526 487 тыс. руб.).

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

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г. (после пересчета)
Активы по договорам	14 133 629	6 972 884
Обязательства по договорам	10 834 376	16 696 407

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2025 года, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2025 года по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности». Группа начала применение эскроу счетов на всех объектах строительства, в отношении которых данный формат расчетов является обязательным.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	2025 г.		2024 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам (после пересчета)
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	7 160 745	-	(10 115 931)	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	(5 862 031)	-	11 210 216

Обязательства перед дольщиками уменьшились в отчетном периоде на 6 309 084 за счет завершения строительных работ по ряду проектов и увеличились на 448 773 тыс. руб. за счет признанной экономии эскроу.

Актив по договору увеличился на 31 декабря 2025 года на 7 160 745 тыс. руб. за счет роста продаж и объемов строительства

16. Себестоимость продаж

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Себестоимость строительных работ	13 499 300	11 818 818
Стоимость земельных участков	3 688 069	2 400 491
Услуги управляющей компании	366 826	368 191
Прочее	432 520	241 671
Итого	17 986 715	14 829 171

17. Административные расходы

	2025 г.	2024 г.
Заработная плата	1 323 304	466 825
Аренда и содержание офиса	248 563	191 448
Социальные выплаты и отчисления	252 802	80 056
Амортизация	358 403	79 839
Консультационные услуги	59 003	55 087
Прочие расходы на персонал	106 576	63 984
Прочее	65 563	36 213
Итого	2 414 214	973 452

18. Коммерческие расходы

	2025 г.	2024 г.
Услуги по привлечению дольщиков	902 434	829 777
Расходы на рекламу	639 216	198 451
Заработная плата	503 720	199 858
Мероприятия, направленные на рост узнаваемости бренда	232 949	140 590
Социальные выплаты и отчисления	96 177	33 593
Прочее	10 254	92 257
Итого	2 384 750	1 494 526

19. Прочие доходы

	2025 г.	2024 г.
Плата за поручительство	-	447 775

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	2025 г.	2024 г.
Доходы от штрафных санкций и списания задолженности	52 173	20 995
Реализация генподрядных работ	138 582	18 729
Восстановление обязательства по социальной инфраструктуре	50 614	-
Восстановление резерва по сомнительным долгам	8 279	-
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	13 694	-
Доходы от реализации имущественных прав и прочего имущества	33 735	-
Доходы от выбытия компаний	81 263	-
Прочее	41 290	81 000
Итого	419 630	568 499

20. Прочие расходы

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Изменение обязательства по социальной инфраструктуре	651 766	670 724
Изменение резерва по сомнительным долгам	27 165	434 280
Услуги банка	216 492	151 985
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	1 355	12 905
Расходы на списание дебиторской задолженности	63 541	4 216
Расходы по налогам и сборам	84 446	37 177
Изменение резерва по отпускам	33 604	17 303
Формирование резерва по текущим судебным процессам	21 429	-
Прочее	154 574	195 355
Итого	1 254 372	1 523 945

21. Финансовые доходы

	2025 г.	2024 г.
Проценты к получению	435 648	593 036
Итого	435 648	593 036

22. Финансовые расходы

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Проценты к уплате	1 759 468	2 174 024
Финансовый расход из договоров с покупателями	4 277 780	2 111 896
Процентные расходы по арендному обязательству	70 287	16 289
Прочее	-	100
Итого	6 107 535	4 302 309

23. Налог на прибыль

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Текущий налог на прибыль	271 133	138 383
Расходы по отложенному налогу на прибыль	135 713	(3 165)
Влияние изменения эффективной ставки с 20% до 25%	-	262 110
Расходы по налогу на прибыль за год	406 846	397 328

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	2025 г.	2024 г. (после пересчета)
Прибыль до налогообложения	1 463 799	899 080
Расчетная сумма налогового исчисления по установленной законом ставке 25% (20% для 2024 года)	(365 950)	(179 816)
Признание нетто отложенных налогов, в том числе по убыткам прошлых лет	(40 896)	44 598
Влияние изменения эффективной ставки с 20% до 25%	-	(262 110)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(406 846)	(397 328)

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

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31 декабря 2025 года

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2025	31 декабря 2024 (после пересчета)	31 декабря 2025	31 декабря 2024 (после пересчета)
Запасы	25 464 765	15 991 246	(16 103 376)	(11 180 166)
Дебиторская задолженность	3 484 113	3 137 791	(18 195 788)	(12 097 306)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	11 056 210	8 750 888	(3 906 930)	(3 905 549)
Кредиты и займы	-	-	(3 959 427)	(2 753 769)
Прочие статьи	687 057	679 355	(351 342)	(311 495)
Отложенные налоговые активы / (обязательства)	40 692 146	28 559 280	(42 516 864)	(30 248 285)
Зачет по налогу	(23 845 762)	(18 535 001)	23 845 762	18 535 001
Отложенные налоговые активы / (обязательства), нетто	16 846 383	10 024 279	(18 671 102)	(11 713 285)

Движение временных разниц в течение 2025 года

	1 января 2025	Отражено в составе прибыли или убытков	31 декабря 2025
Запасы	4 811 080	4 550 309	9 361 389
Дебиторская задолженность	(8 959 515)	(5 752 159)	(14 711 674)
Кредиторская задолженность и обязательства перед дольщиками	4 845 339	2 303 941	7 149 280
Кредиты и займы	(2 753 769)	(1 205 658)	(3 959 427)
Прочие статьи	367 860	(32 145)	335 715
Итого	(1 689 005)	(135 713)	(1 824 718)

Движение временных разниц в течение 2024 года (после пересчета)

	1 января 2024	Отражено в составе прибыли или убытков	Новые компании	Эффект от изменения ставки	Эффект от пересчета	31 декабря 2024
Запасы	7 609 840	(3 136 364)	114 770	1 147 062	(924 229)	4 811 080
Дебиторская задолженность	(3 259 949)	(6 107 704)	(143 302)	(2 377 739)	2 929 179	(8 959 515)
Кредиторская	(4 874 696)	8 566 944		923 062	230 030	4 845 339

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

задолженность и обязательства перед дольщиками					
Кредиты и займы	(549 314)	437 049	(28 066)	(2 613 438)	(2 753 769)
Прочие статьи	51 047	243 241	73 572	-	367 860
Итого	(1 023 071)	3 165	(28 532)	(262 109)	(378 458)
			(262 109)	(378 458)	(1 689 005)

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года материнской компанией Группы является ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ», конечной контролирующей стороной которого является Селиванов Василий Геннадьевич, являющийся конечной контролирующей стороной Группы.

Операции с ключевым управленческим персоналом и прочими связанными сторонами.

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

Связанными сторонами для Группы являются:

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

Сделки и остатки по расчетам с материнской компанией и собственниками

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

Вид расчетов	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность	137 894	93 331
Займы полученные	-	-
Займы выданные	-	6 000
Кредиторская задолженность	6 655	4 743
Задолженность по прочим расчетам с собственниками	82 490	48 335

В течение 2024-2025 годов Группа заключила следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

Вид расчетов	2025	2024
Реализация товаров и услуг	399	399
Приобретение товаров и услуг	54 618	605 480
Приобретение доли в ООО «Легенда Залива»	2 000	
Займы выданные	-	542 821
Займы полученные	-	-
Прочие расчеты с собственниками	397 416	1 124 713

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность	101 241	734 375
Займы полученные	-	-
Займы выданные	1 301 671	733 812
Кредиторская задолженность	-	2 236
Проценты к уплате	-	2

В течение 2024-2025 годов компании Группы заключили следующие сделки с прочими связанными компаниями:

Вид расчетов	2025	2024
Реализация товаров и услуг	671	8 169
Приобретение товаров и услуг	107	752 727
Займы выданные	590 705	315 926
Займы полученные	-	-
Проценты к уплате	-	201

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

	2025	2024
Заработная плата и премии	520 819	59 803
Социальные выплаты и отчисления	86 096	9 575
Итого	606 915	69 378

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

25. Условные активы и обязательства

Судебные разбирательства

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

Условные налоговые обязательства

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

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

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

Залоги и поручительства

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Сбербанк России», АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Банк ВТБ» 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» по строке «Кредиты банков».

В состав активов в залоге на 31 декабря 2025 года входят земельные участки и права субаренды земельных участков в г. Санкт-Петербург, и г. Москва, балансовая стоимость которых составляет 60 531 003 тыс. руб.

Доли Группы в следующих дочерних компаниях также находятся в залоге:

Компания Группы	Доля в залоге
ООО «СЗ «Легенда Сампсониевского»	100%
ООО «СЗ «Легенда Васильевского»	100%
ООО «СЗ «Северный порт 7»	100%
ООО «СЗ «Легенда. Деловой центр. Санкт-Петербург»	100%
ООО «СЗ «Арт Рум»	100%
ООО «СЗ «Северный порт 5»	100%
ООО «СЗ «Северный порт 6»	100%
ООО «СЗ «Легенда Магнитогорской»	100%
ООО «СЗ «Легенда Залива»	100%

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
консолидированной финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Конечный бенефициар Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО «Сбербанк России», АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Банк ВТБ».

Политика Группы предусматривает предоставление поручительств только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа выступает поручителем перед ПАО «Сбербанк России» по обязательствам ООО «Каравелла» в размере 21 684 617 тыс. руб.

26. События после отчетной даты

19 января 2026 года ООО «Легенда» погасило задолженность по цифровым финансовым активам в размере 999 596 тыс. руб.

В первом квартале 2026 года были открыты продажи второй очереди проекта «Северный порт» и проекта «Легенда на Охте».

В первом квартале 2026 года ООО «Легенда» выступило поручителем по кредитным обязательствам связанной стороны ООО «Фортуна» в пределах 2 940 000 тыс. руб. и связанной стороны ООО «Каравелла» - в пределах лимита 1 459 385 тыс. руб.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

EBITDA

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

	2025
Операционная прибыль	7 135 685
Плюс: амортизация	358 403
Плюс: процентные расходы (капитализированные ранее на квалифицируемый актив)	1 097 349
Плюс: не операционные расходы	84 446
Минус: не операционные доходы	
EBITDA	8 675 883

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.

	2025 год
Кредиты и займы полученные	88 116 201
Минус: задолженность по процентам	28 102 375
Минус: накопленный купонный доход	96 675
Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов	51 182 083
Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги	2 592 336
Чистый долг	6 142 732

Эквивалентами денежных средств для целей расчета чистого долга Группа признает, в том числе: денежные средства на не раскрытых аккредитивах по любым договорам отчуждения объектов недвижимости, находящихся на регистрации на 31 декабря 2025 года. Сумма денежных средств на таких аккредитивах на 31 декабря 2025 составила 149 225 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 49 274 тыс. руб.).

Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа

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

	2025 год
Чистый долг	6 142 732
EBITDA	8 675 883
Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа	0,7:1