

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

**Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2018 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ЛЕГЕНДА»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» (Организация) (ОГРН 1107847309063, литер А, дом 8, улица Стартовая, город Санкт-Петербург, 196210) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15

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

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

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

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

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

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

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили существенных несоответствий.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



А.Б. Балякин

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603059593

29 марта 2019 года

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА ...	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	9
КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	10
1. Общая информация	10
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	11
3. Принципы учетной политики	15
4. Новые стандарты и интерпретации	25
5. Финансовые инструменты – управление рисками	26
6. Финансовые активы	29
7. Запасы	30
8. Денежные средства и их эквиваленты.....	30
9. Дебиторская задолженность и активы по договорам	30
10. Займы полученные	31
11. Оценочные обязательства.....	32
12. Кредиторская задолженность	32
13. Собственный капитал.....	32
14. Выручка	33
15. Себестоимость продаж.....	33
16. Административные расходы	34
17. Коммерческие расходы	34
18. Прочие доходы.....	34
19. Прочие расходы	34
20. Финансовые доходы.....	34
21. Финансовые расходы	35
22. Налог на прибыль	35
23. Операции со связанными сторонами.....	36
24. Условные активы и обязательства.....	37
25. События после отчетной даты	38

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

	Комм.	2018г.	2017г.
Выручка	14	8 100 071	5 401 772
Себестоимость продаж	15	(5 871 253)	(3 603 006)
Валовая прибыль		2 228 818	1 798 766
Административные расходы	16	(271 124)	(226 062)
Коммерческие расходы	17	(735 613)	(435 024)
Прочие доходы	18	378 209	19 170
Прочие расходы	19	(57 626)	(159 058)
Операционная прибыль		1 542 664	997 792
Финансовые доходы	20	21 156	66 286
Финансовые расходы	21	(115 925)	(167 280)
Прибыль до налогообложения		1 447 895	896 798
Расходы по налогу на прибыль	22	(289 579)	(179 360)
Прибыль за год		1 158 316	717 438
Итого совокупный доход за год		1 158 316	717 438

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

29 марта 2019 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Комм.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		107 465	118 163
Нематериальные активы		8 083	8 794
Финансовые активы	6	50 000	-
Итого внеоборотные активы		165 548	126 956
Оборотные активы			
Запасы	7	9 061 820	5 739 394
Дебиторская задолженность и активы по договорам	9	2 606 047	2 971 911
Финансовые активы	6	54 116	68 853
Денежные средства и их эквиваленты	8	333 661	1 556 077
Итого оборотные активы		12 055 644	10 336 235
ИТОГО АКТИВЫ		12 221 192	10 463 191
КАПИТАЛ			
Собственный капитал	13	200 000	200 000
Нераспределенная прибыль		1 819 186	693 713
ИТОГО КАПИТАЛ		2 019 186	893 713
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	10	3 404 263	2 493 660
Итого долгосрочные обязательства		3 404 263	2 493 660
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	12	1 053 219	726 017
Займы полученные	10	205 174	68 835
Обязательства перед дольщиками	14	5 087 480	6 094 326
Отложенные налоги	22	442 461	160 237
Оценочные обязательства	11	9 409	26 403
Итого краткосрочные обязательства		6 797 743	7 075 817
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		10 202 006	9 569 478
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		12 221 192	10 463 191

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

29 марта 2019 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2018	2017
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	7 462 502	6 872 383
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(6 502 651)	(5 760 044)
Платежи работникам или в интересах работников	(363 278)	(262 706)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(17 773)	(43 957)
Выплаты дивидендов	(1 473)	(144 836)
Налог на прибыль (возмещение / (уплата))	(11 045)	716
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	566 282	661 556
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Поступления от продажи основных средств	-	600
Платежи на приобретение основных средств	(12 328)	(14 347)
Платежи на приобретение земельного участка	(1 380 329)	-
Выдача займов (прим. 6)	(502 026)	(860 941)
Возврат займов	16 708	903 883
Проценты полученные	13 326	35 389
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(1 864 649)	64 584
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	2 386 203	4 845 735
Поступления от облигаций	1 455 848	-
Возврат кредитов и займов	(3 474 906)	(3 935 457)
Выплаченный НКД	(50 771)	-
Проценты выплаченные	(240 423)	(140 862)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	75 951	769 416
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(1 222 416)	1 495 556
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	1 556 077	60 521
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	333 661	1 556 077

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

29 марта 2019 года

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Итого капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2017г.	342 000	200 000	142 000
Прибыль	-	-	717 438
Итого совокупный доход за период	717 438	-	717 438
Уменьшение уставного капитала	-	-	-
Дивиденды	(165 725)	-	(165 725)
Итого взносы собственников и распределение собственникам	(165 725)	-	(165 725)
31 декабря 2017г.	893 713	200 000	693 713
Совокупный доход за период			
Прибыль	-	-	1 158 316
Итого совокупный доход за период	1 158 316	-	1 158 316
Дивиденды	(32 843)	-	(32 843)
Итого взносы собственников и распределение собственникам	(32 843)	-	(32 843)
31 декабря 2018г.	2 019 186	200 000	1 819 186

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

29 марта 2019 года

КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

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

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

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

Группа осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

Информация о перечне дочерних компаний раскрыта в Комментариях 3.1 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2018 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии МСФО

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

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 9. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2.5.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

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

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

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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

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

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

2.5. Изменения в учетной политике

За исключением изменений, описанных ниже, положения учетной политики, представленные в данной консолидированной финансовой отчетности, применялись последовательно во всех отчетных периодах, и являются единообразными для организаций группы.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на начальное сальдо нераспределенной прибыли и балансовую стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 г.

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО 9 в основном сохраняет требования МСФО 39 в части классификации финансовых обязательств.

Вместе с тем, в соответствии с МСФО (IAS) 39 все изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признаются в составе прибыли или убытка, тогда как в соответствии с МСФО (IFRS) 9 эти изменения, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка.

Группа не классифицирует по собственному усмотрению какие-либо финансовые обязательства как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и у нее нет, в настоящий момент, намерений делать это. Вопрос классификации финансовых обязательств не оказал влияния на порядок их учета.

В следующей таблице поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Финансовые активы	Классификация по МСФО 39	Классификация по МСФО 9	Балансовая стоимость по МСФО 39	Изменение в оценке	Балансовая стоимость по МСФО 9
Дебиторская задолженность по ДДУ	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	1 277 159	-	1 277 159
Прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	284 513	-	284 513
Займы выданные	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	68 853	-	68 853
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	1 556 077	-	1 556 077
Итого			<u>3 186 602</u>	-	<u>3 186 602</u>

Обесценение финансовых активов

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». Новая 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. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, Группы состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и прочих инвестиций.

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

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: 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 инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

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 определении степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания 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.

Группа решила принять в качестве допущения, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если платеж по нему просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

– маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии); или

– финансовый актив, платеж по которому просрочен более, чем на 90 дней.

По активам, относящимся к сфере применения модели оценки обесценения МСФО (IFRS) 9, как правило, ожидается, что убытки от обесценения увеличатся и станут более волатильны.

Оценка ожидаемых 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.

Торговая дебиторская задолженность, включая активы по договору

Торговая дебиторская задолженность в основном представлена задолженностью по договорам долевого участия, возникающей на момент регистрации договора или в результате предоставленных рассрочек. Задолженность покупателей по договорам долевого участия считается Группой обеспеченной соответствующими объектами недвижимости и практически не бывает просроченной. Таким образом, кредитный риск по торговой задолженности низок.

Прочая дебиторская задолженность

Прочая дебиторская задолженность, в основном, представлена задолженностью по прочей деятельности группы. Расчеты по таким платежам не накопили еще исторических данных, достаточных для анализа. В то же время собираемость по ним приближается к 100%. На дату перехода на МСФО 9 просрочек не было.

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства связанным сторонам. По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Группа присваивает рейтинги качества крупным контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании, и оценивает вероятность наступления дефолта и ожидаемые потери с использованием публичной информации рейтинговых агентств. На момент перехода на МСФО 9 займы были выданы только связанным сторонам. Таким образом, на дату перехода кредитный риск по такой задолженности принимался как низкий.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года:

Финансовые активы	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Средневзвешенный уровень убытков	Резерв под обесценение
Дебиторская задолженность по ДДУ	Низкий	1 277 159	0%	-
Прочая дебиторская задолженность	Нормальный	284 513	0%	-
Займы выданные	Низкий	68 853	0%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	1 556 077	0%	-
Итого		<u>3 186 602</u>		-

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых затрат» аналогично тому, как это делается в соответствии с МСФО (IAS) 39, и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, за исключением ситуаций, указанных ниже:

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов;
- определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив была сделана исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

3. 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.

3.1. Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2018 г.

Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

При оценке наличия контроля со стороны Группы в отношении другого юридического лица принимается во внимание наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время могут быть представлены к исполнению или конвертации.

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

Перечень дочерних компаний и доли участия Группы на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. представлены ниже:

Дочерняя компания	Доля участия 31.12.2018 г.	Доля участия 31.12.2017 г.	Источник контроля
ООО «Динамика»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Дальневосточного»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Дом»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Инвест»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Комендантского»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Смарт»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Институтского»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Констракшн»	100%	-	Участие в капитале
ООО «Орион»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Пегас»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Персей»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Дом»	0%	100%	Участие в капитале
ООО «Республика»	0%	100%	Участие в капитале
ООО «Формула»	100%	100%	Участие в капитале
ООО «Формат»	100%	-	Участие в капитале

В 2018 году Группой была ликвидирована компания ООО «Легенда Дом». Выбытие данной компаний не оказывает какого-либо существенного влияния на показатели отчетности Группы, так как деятельность компании ООО «Легенда Дом», формировалась преимущественно за счет внутригрупповых операций, которые исключались для целей подготовки консолидированной отчетности. Также в 2018 году ООО «Республика» было продано третьим лицам, так как осуществляемое строительство объекта по адресу Санкт-Петербург, ул. Яхтенная, 24, было завершено и, обязательства по передаче квартир участникам договоров долевого участия выполнены в 2017 году. Финансовый результат от продажи организации отсутствует (продажа была осуществлена по номинальной стоимости капитала при оценке собственником активов компании на уровне собственного капитала на дату выбытия).

В 2018 году Группой принято решение внедрить и развивать функцию генерального подрядчика, для этих целей была создана компания ООО «Легенда Констракшн». Также, в отчетном периоде, была приобретена компания ООО «Формат». Приобретенная компания не представляет собой бизнес, так как не состоит из входящих потоков и процессов (применяемых к таким потокам), направленных на создание определенных результатов. Таким образом, Группа решила, что приобретенный объект следует отражать в отчетности не как бизнес, а как приобретение права собственности на

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

земельный участок по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера А. Участок по указанному адресу приобретен с целью жилищного строительства. Стоимость приобретения земельного участка равна рыночной стоимости и составляет 1 380 329 тыс.руб.

3.2. Классификация активов и обязательств

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

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

3.3 Финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

3.4. Основные средства

3.4.1. Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2015 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе балансовой стоимости, которая, по мнению руководства, равна их справедливой стоимости на указанную дату.

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

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

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

3.4.2. Последующие затраты

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

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

3.4.3. Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе либо капитализируются в стоимость других активов в случаях, предусмотренных МСФО. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах составляют от 2 до 20 лет. Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на дату окончания каждого финансового года и корректируются в случае необходимости.

3.5. Нематериальные активы

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

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

3.6. Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы. Объекты собственности, приобретенные для целей девелопмента и удерживаемые на условиях аренды, учитываются в составе запасов или инвестиционной собственности в стадии строительства в сумме фактических платежей.

3.7. Запасы

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

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

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

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.

3.8. Обесценение

3.8.1. Обесценение нефинансовых активов

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

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

Внешние источники информации:

- в течение периода рыночная стоимость актива уменьшилась на существенно более значительную величину, чем можно было ожидать по прошествии времени или нормального использования;
- существенные изменения, имевшие отрицательные последствия для Группы, произошли в течение периода или ожидаются в ближайшем будущем в технологических, рыночных, экономических или юридических условиях, в которых работает Компания, или на рынке, для которого предназначен актив;
- в течение периода увеличились рыночные процентные ставки или другие рыночные показатели прибыльности инвестиций, и эти увеличения, вероятно, повлияют на ставку дисконтирования, которая используется при расчете ценности использования актива, и существенно уменьшат его возмещаемую сумму.

Внутренние источники информации:

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

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин:

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

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

Первоначально Группа определяет ценность использования единицы, генерирующей денежные потоки. Если балансовая стоимость единицы, генерирующей денежные потоки, превышает ее

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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 которому относится рассматриваемая единица.

3.8.2 Обесценение финансовых активов

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

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

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

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: 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).

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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.

3.9. Определение справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной иерархии источников справедливой стоимости, описанной в комментарии 2.4.

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

3.10. Вознаграждения работникам

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

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате

осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.11. Резервы

Признаются в случае, когда:

- а) Группа имеет текущее обязательство (правовое или традиционное), в результате прошлого события;
- б) вероятно, что выбытие ресурсов, заключающих экономические выгоды, потребуется для погашения обязательства;
- в) 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.

3.12. 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». Группа приняла решение о досрочном применении МСФО (IFRS) 15 – стандарт применяется группой с даты перехода на МСФО.

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

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

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

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

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

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

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

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

При корректировке обещанной суммы возмещения с учетом значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для

отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем в момент заключения договора.

3.13. Финансовые доходы и расходы

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

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

3.14. Расход по налогу на прибыль

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

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

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую

отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

4. Новые стандарты и интерпретации

4.1. Стандарты, вступившие в силу 1 января 2018 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2018 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

МСФО (IFRS) 9 Финансовые инструменты

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

Итоговая версия МСФО (IFRS) 9 заменяет большую часть руководства в МСФО (IAS) 39 и все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт включает в себя итоговые требования по всем трем фазам проекта по финансовым инструментам – классификация и оценка, обесценение, и учет хеджирования.

МСФО (IFRS) 9 определяет 3 основные категории финансовых активов: учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Основа классификации зависит от бизнес-модели организации и характеристик договорных денежных потоков финансовых активов. Вложения в долевыми инструментами должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыли или убытки, с возможностью выбора (не подлежащей отмене) на начало отношений представления изменений в справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Значительным изменением, которое затронет все компании, является использование модели обесценения на основе «ожидаемых убытков» в МСФО (IFRS) 9, которая заменит модель «понесенных убытков» в МСФО (IAS) 39. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 модель обесценения является более сконцентрированной на будущих событиях, так как не требуется наступления кредитного события (или индикатора обесценения) для признания кредитных убытков.

Большинство требований в отношении финансовых обязательств были оставлены без изменений, кроме признания изменений в справедливой стоимости финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые относятся к изменению собственного кредитного риска организации – такие изменения должны признаваться напрямую в составе прочего совокупного дохода.

Новые требования в отношении учета хеджирования больше основаны на принципах, являются менее сложными, и представляют более прочную связь с управлением рисками и казначейскими операциями организации, чем требования МСФО (IAS) 39.

Применение нового стандарта не оказывает существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

4.2. Стандарты, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую финансовую отчетность Группы:

МСФО (IFRS) 16 Аренда

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016. Он содержит единую модель учета для арендатора, которая убирает разделение на операционную и финансовую аренду с точки зрения арендатора. Все договора, удовлетворяющие определению аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов, в отношении которых у арендатора есть право не применять требования МСФО (IFRS) 16 по оценке и классификации, будут учитываться в отчете о финансовом положении как актив «право использования» и соответствующее ему обязательство. Актив впоследствии учитывается в качестве основного средства или инвестиционной недвижимости, а обязательство списывается с использованием процентной ставки, вмененной в договоре аренды.

Требования к учету со стороны арендодателей практически не изменились по сравнению с предыдущими требованиями МСФО (IAS) 17.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовое положение или финансовые результаты Группы.

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 организаций 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 2.5. В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

5.3 Риск ликвидности

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

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми руководством, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

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

Риск соблюдения условий договоров

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

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

<i>В тысячах рублий</i>	От 0 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства						
Банковские кредиты	92 357	112 817	1 028 121	1 781 142	595 000	3 609 437
Кредиторская задолженность по основной деятельности	610 869	442 353	-	-	-	1 053 222
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	703 226	555 170	1 028 121	1 781 142	595 000	4 662 659

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2017 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

<i>В тысячах российских рублей</i>	От 0 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	Итого
Обязательства					
Банковские кредиты	41 301	27 534	1 662 279	831 381	2 562 495
Кредиторская задолженность по основной деятельности	417 864	245 412	-	-	663 276
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	459 165	272 946	1 662 279	831 381	3 225 771

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

5.4 Рыночный риск

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

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

5.5 Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием валютных остатков на 31.12.2018.

5.6 Риск изменения процентных ставок

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

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

	31.12.2018	31.12.2017
Финансовые активы	104 116	68 853
Финансовые обязательства	(3 609 437)	(2 562 495)
Итого	(3 505 321)	(2 493 642)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

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

Раскрытия в отношении капитала

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

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

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

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

Соотношение долга к скорректированному капиталу на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года было следующее:

	31.12.2018	31.12.2017
Общая величина обязательств	10 202 006	9 569 478
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(333 661)	(1 556 077)
Нетто-величина долговых обязательств	9 868 345	8 013 401
Общая величина собственного капитала	2 019 181	893 713
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	5	9

Соотношение долга к скорректированному капиталу за представленные периоды уменьшилось в основном в результате увеличения собственного капитала вследствие получения прибыли и увеличения потоков денежных средств от операционной деятельности.

6. Финансовые активы

Долгосрочные финансовые активы представлены простыми векселями в размере 50 000 тыс.руб.

Краткосрочные финансовые активы представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 8%.

Комментарий к отчету о движении денежных средств - заем, выданный связанной стороне, погашен в периоде путем зачета встречных требований.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

*(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)***7. Запасы**

	31 декабря 2018г.	31 декабря 2017г.
Незавершенное строительство	8 860 727	5 714 019
Прочие запасы	201 093	25 375
Итого	9 061 820	5 739 394

Незавершенное строительство представлено объектами строительства, степень завершенности которых, по оценке Группы, составляет менее 100%.

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

8. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Депозиты	270 990	125 000
Денежные средства на банковских счетах	44 463	1 430 863
Денежные средства в кассе	18 208	214
Итого	333 661	1 556 077

9. Дебиторская задолженность и активы по договорам**Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам**

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 051 712	1 397 075
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 049 197	965 994
Активы по договорам	418 266	311 165
Переплаты по налогу на прибыль	5 682	8 969
Резерв по сомнительным долгам	(8 094)	(14 750)
Прочее	89 284	303 458
Итого дебиторская задолженность	2 606 047	2 971 911

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия.

Движение резерва по сомнительным долгам

	31 декабря 2017 г.	Использование резерва	Создание резерва	31 декабря 2018 г.
Резерв по сомнительным долгам	(14 750)	6 656	-	(8 094)

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Кредиты банков	2 191 040	2 493 237
Облигационный заем	1 169 766	-
Займы	39 300	-
Задолженность по процентам	4 157	423
Итого	3 404 263	2 493 660

Облигационный заем был размещен 12.07.2018 путем открытой подписки в рамках программы биржевых облигаций серии 001P, имеющий присвоенный ПАО Московская биржа идентификационный номер, серии 001-P: 4-00368-R-001P-02E от 08.06.2018. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-01-00368-R-001P от 09.07.2018. ISIN RU000A0ZZCV0.

Цена размещения Биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за Биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости Биржевой облигации.

Дата окончания размещения Биржевых облигаций – 26.07.2018.

Предусмотрено частичное досрочное погашение Биржевых облигаций.

Купонный доход по Биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной Биржевой облигации по 1 купонному периоду: 14,00 % годовых.

Краткосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2018г.	31 декабря 2017г.
Облигационный заем	112 744	-
Накопленный купонный доход к оплате	45 750	-
Займы	44 600	32 990
Задолженность по процентам	2 080	1 126
Кредиты банков	-	34 718
Итого	205 174	68 835

Все остатки по кредитам и займам на 31.12.2018 и 31.12.2017 представлены в российских рублях.

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

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	1 067 421	2 158 842
К погашению в период от 2 до 3 лет	1 741 842	334 818
К погашению в период более 3-х лет	595 000	-
Итого	3 404 263	2 493 660

Годовые процентные ставки в 2017-2018 годах составляли в среднем 15 %.

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

11. Оценочные обязательства

Вид оценочных обязательств	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Резерв по неиспользованным отпускам	9 409	5 415
Резерв по судебным делам	-	20 988
Итого	9 409	26 403

12. Кредиторская задолженность**Кредиторская задолженность**

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 031 151	663 276
Задолженность по дивидендам	-	26 634
Задолженность по налогам и сборам	14 094	18 506
Прочая кредиторская задолженность	7 974	17 601
Кредиторская задолженность	1 053 219	726 017

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности.

13. Собственный капитал

Собственный капитал Компании состоит из номинальной стоимости долей её участников. На отчетную дату уставный капитал оплачен в полном объеме.

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

На момент утверждения финансовой отчетности к выпуску руководство Компании не располагает информацией о принятии участниками Компании решения о выходе или ликвидации Компании.

В связи с этим у Компании не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Компании считает возможным классифицировать уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

В составе капитала компаний, в отношении которых выполняются критерии контроля, представлена номинальная оценка уставного капитала дочерних компаний, в отношении которых Компания не обладает прямыми инвестициями, но обладает фактическими правомочиями в отношении этих дочерних компаний, подвержена рискам изменения доходов и способна оказывать влияние на эти доходы в силу своих правомочий.

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

14. Выручка

	2018 г.	2017 г.
Признание выручки по степени готовности	7 744 734	4 781 335
Выручка от реализации недвижимости после регистрации права собственности	-	369 175
Эффект дисконтирования	355 337	251 262
Итого выручка	8 100 071	5 401 772

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

	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Активы по договорам	418 266	311 165
Обязательства по договорам	5 087 480	6 094 326

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.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31.12.2018, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31.12.2018 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

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

	31 декабря 2018 г.		31 декабря 2017 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	107 101	2 839 142	205 855	3 960 828
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	3 729 456	-	1 219 661

15. Себестоимость продаж

	2018 г.	2017 г.
Услуги генподряда	4 061 303	2 721 418
Земельные участки	1 194 853	502 715
Эффект дисконтирования	355 337	251 262
Зарплата	70 982	66 622
Социальные выплаты и отчисления	17 653	17 994
Прочее	171 125	42 995
Итого	5 871 253	3 603 006

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

16. Административные расходы

	2018 г.	2017 г.
Зарплата	136 598	94 192
Аренда и содержание офиса	46 938	39 921
Социальные выплаты и отчисления	33 983	25 440
Расходы на автотранспорт	10 849	8 933
Расходы на программное обеспечение	9 194	4 602
Товары для офиса	6 056	15 044
Обеспечение связи	5 399	1 839
Охранные услуги	3 513	3 229
Страхование (в т.ч. ДМС)	3 494	3 778
Прочее	15 099	29 083
Итого	271 124	226 062

17. Коммерческие расходы

	2018 г.	2017 г.
Услуги по привлечению дольщиков	374 656	204 407
Расходы на рекламу	255 935	171 879
Зарплата	84 099	46 247
Социальные выплаты и отчисления	20 922	12 491
Итого	735 613	435 024

18. Прочие доходы

	2018 г.	2017 г.
Доход от выбытия обязательств (списание кредиторской задолженности)	261 216	-
Доход от выбытия прочих активов	26 422	-
Прибыль от выбытия ОС	5 126	-
Прочее	85 445	19 170
Итого	378 209	19 170

19. Прочие расходы

	2018 г.	2017 г.
Услуги банка	33 471	28 189
Прочее	24 155	130 870
Итого	57 626	159 058

20. Финансовые доходы

	2018 г.	2017 г.
Курсовые разницы	-	7 516
Проценты к получению	21 156	58 770
Итого	21 156	66 286

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

21. Финансовые расходы

	2018 г.	2017 г.
Проценты к уплате	115 925	167 280
Итого	115 925	167 280

22. Налог на прибыль

	2018 г.	2017 г.
Текущий налог на прибыль	7 355	11 347
Расходы по отложенному налогу на прибыль	282 224	168 013
Расходы по налогу на прибыль за год	289 579	179 360

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

	2018 г.	2017 г.
Прибыль до налогообложения	1 447 895	896 798
Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20%	(289 579)	(179 360)

	31 декабря 2017 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2018 г.
Вычитаемые/(налогооблагаемые) временные разницы			
Признание финансового результата по степени готовности	(4 358 693)	(2 713 028)	(7 071 721)
Отражение доходов и расходов по принципу начисления	3 544 665	1 310 365	4 855 030
Прочее	12 851	(8 457)	4 394
Итого временные разницы	(801 178)	(1 411 120)	(2 212 298)
Признанное отложенное налоговое обязательство	(899 761)	(544 297)	(1 444 058)
Признанный отложенный налоговый актив	739 524	262 073	1 001 597
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)	(160 237)	(282 224)	(442 461)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	(179 360)		(289 579)

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

23. Операции со 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 Компании;
- компании, находящиеся под общим контролем;
- участники Компании.

В 2018 году Компания совершила следующие операции со связанными сторонами:

Операции с ассоциированными компаниями и ключевым управленческим персоналом

В течение года компании Группы заключили следующие сделки со связанными сторонами (за исключением управленческого персонала):

Наименование	2018 г.	2017 г.
Займы выданные	65 723	79 255
Займы полученные	6 310	21 644
Приобретение товаров и услуг	371 502	133 648
Проценты к получению	6 688	54 817
Проценты к уплате	3 812	12 955

На отчетную дату по сделкам со связанными сторонами существуют следующие остатки (за исключением управленческого персонала):

Наименование	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Займы выданные	2 560	68 853
Дебиторская задолженность	1 017	4 189
Задолженность по процентам к получению	-	6
Авансы выданные	76	145
Задолженность по процентам	4 157	245
Кредиторская задолженность	15 523	256 732
Займы полученные	39 300	32 990
Прочие обязательства	1 438	597 788

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с ключевым управленческим персоналом:

Наименование	2018 г.	2017 г.
Увеличение капитала	(10)	10
Приобретение товаров и услуг	5 154	121
Дивиденды	32 843	165 724
Займы полученные / (выданные)	-	(5 808)
Проценты к получению / (уплате)	-	(18)

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

На отчетную дату по операциям с ключевым управленческим персоналом существует следующий баланс:

Наименование	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Дебиторская задолженность	438	-
Прочие обязательства	1 438	-
Кредиторская задолженность	-	(23 645)

Вознаграждения руководству

	2018 г.	2017 г.
Заработная плата и премии	20 972	12 940
Социальные выплаты и отчисления	5 227	3 495
Итого	26 199	16 435

24. Условные активы и обязательства

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «Сбербанк» и АО «Альфа-банк» заключен ряд договоров поручительств и залогов в обеспечение кредитных обязательств компаний Группы. Общий объем обязательств перед организациями, в обеспечение которых заключены договоры залогов и поручительств, представлен в раскрытии 10 «Займы полученные» по строке «Кредиты банков».

Перечень земельных участков в залоге приведен в таблице ниже:

Объект	Сумма, тыс. руб.
Земельный участок, общей площадью 33072+/-64 квадратных метров, кадастровый номер 78:32:0007503:5410, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 65, литера А.	675 000
Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Институтский проспект, дом 16, корпус 1, литера, кадастровый номер 78:36:0535301:4, общей площадью 6 305 (Шесть тысяч триста пять) +/- 28 (Двадцать восемь) кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения жилого дома (жилых домов).	1*

*оценка определена специалистами банка с учетом того, что земельный участок не имеет коммерческого применения (не может быть использован в иных целях, кроме как для возведения многоквартирного дома с последующей передачей помещений по уже заключенным договорам долевого участия).

Перечень долевых инструментов в залоге приведен в таблице ниже:

Объект	Сумма, тыс. руб.
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ИНСТИТУТСКОГО»	50 000
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ДИНАМИКА»	150 000
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ПЕГАС»	2 000
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ФОРМАТ»	10
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»	1 800*

*оценка определена специалистами банка.

Селиванов Василий Геннадьевич является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «Альфа-банк», ПАО «Сбербанк».

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

25. События после отчетной даты

Группой компаний принято решение об увеличении уставного капитала на 100 млн. рублей в первом полугодии 2019.

Председатель Совета директоров



Подпись

/ В.Г. Селиванов /