

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

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ  
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

**ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016**

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ<br>СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА..... | 3  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....                                                                        | 4  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....                                                                  | 5  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ .....                                                                     | 6  |
| КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....                                                                 | 7  |
| 1. Общая информация .....                                                                                                  | 7  |
| 2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности .....                                              | 8  |
| 3. Принципы учетной политики .....                                                                                         | 9  |
| 4. Новые стандарты и интерпретации .....                                                                                   | 20 |
| 5. Финансовые инструменты – управление рисками .....                                                                       | 23 |
| 6. Первое применение МСФО.....                                                                                             | 28 |
| 7. Основные средства.....                                                                                                  | 29 |
| 8. Финансовые активы .....                                                                                                 | 29 |
| 9. Запасы .....                                                                                                            | 29 |
| 10. Денежные средства и их эквиваленты.....                                                                                | 30 |
| 11. Дебиторская задолженность .....                                                                                        | 30 |
| 12. Займы полученные .....                                                                                                 | 30 |
| 13. Оценочные обязательства.....                                                                                           | 31 |
| 14. Кредиторская задолженность.....                                                                                        | 31 |
| 15. Собственный капитал.....                                                                                               | 31 |
| 16. Выручка .....                                                                                                          | 32 |
| 17. Себестоимость продаж.....                                                                                              | 32 |
| 18. Затраты на персонал .....                                                                                              | 33 |
| 19. Административные расходы .....                                                                                         | 33 |
| 20. Коммерческие расходы .....                                                                                             | 33 |
| 21. Прочие доходы.....                                                                                                     | 34 |
| 22. Прочие расходы .....                                                                                                   | 34 |
| 23. Финансовые доходы.....                                                                                                 | 34 |
| 24. Финансовые расходы .....                                                                                               | 34 |
| 25. Налог на прибыль .....                                                                                                 | 35 |
| 26. Операции со связанными сторонами.....                                                                                  | 36 |
| 27. Условные активы и обязательства .....                                                                                  | 38 |
| 28. События после отчетной даты.....                                                                                       | 39 |

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ  
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

|                                      | Комм. | 2016г.           | 2015г.         |
|--------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| Выручка                              | 16    | 4 611 289        | 4 280 007      |
| Себестоимость продаж                 | 17    | (3 496 408)      | (3 374 500)    |
| <b>Валовая прибыль</b>               |       | <b>1 114 881</b> | <b>905 507</b> |
| Административные расходы             | 19    | (158 883)        | (127 305)      |
| Коммерческие расходы                 | 20    | (283 900)        | (182 003)      |
| Прочие доходы                        | 21    | -                | 21 620         |
| Прочие расходы                       | 22    | (100 100)        | (40 618)       |
| <b>Операционная прибыль</b>          |       | <b>571 998</b>   | <b>577 201</b> |
| Финансовые доходы                    | 23    | 136 882          | 22 285         |
| Финансовые расходы                   | 24    | (216 918)        | (483 331)      |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>    |       | <b>491 962</b>   | <b>116 155</b> |
| Расходы по налогу на прибыль         | 25    | (98 392)         | (23 231)       |
| <b>Прибыль за год</b>                |       | <b>393 570</b>   | <b>92 924</b>  |
| <b>Итого совокупный доход за год</b> |       | <b>393 570</b>   | <b>92 924</b>  |

Генеральный директор В.Г. Селиванов

29 сентября 2017 года

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

|                                                                     | Комм. | 31 декабря<br>2016 г. | 31 декабря<br>2015 г. | 1 января<br>2015 г. |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                       |       |                       |                       |                     |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                          |       |                       |                       |                     |
| Основные средства                                                   | 7     | 66 995                | 27 319                | 33 256              |
| Нематериальные активы                                               |       | 9 778                 | 103                   | 119                 |
| Отложенные налоговые активы                                         | 25    | 7 776                 | 96 902                | 104 303             |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                    |       | <b>84 549</b>         | <b>124 324</b>        | <b>137 677</b>      |
| <b>Оборотные активы</b>                                             |       |                       |                       |                     |
| Запасы                                                              | 9     | 4 677 417             | 4 603 880             | 3 650 909           |
| Дебиторская задолженность                                           | 11    | 1 708 526             | 1 294 102             | 1 402 730           |
| Финансовые активы                                                   | 8     | 149 526               | 105 492               | 285 260             |
| Денежные средства и их эквиваленты                                  | 10    | 60 521                | 70 877                | 195 875             |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                       |       | <b>6 595 990</b>      | <b>6 074 351</b>      | <b>5 534 773</b>    |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>                                                 |       | <b>6 680 539</b>      | <b>6 198 675</b>      | <b>5 672 451</b>    |
| <b>КАПИТАЛ</b>                                                      |       |                       |                       |                     |
| Собственный капитал                                                 | 15    | 200 000               | 200 000               | 200 000             |
| Капитал компаний, в отношении которых выполняются критерии контроля | 15    | 52                    | 122                   | 122                 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                        |       | 141 979               | (203 939)             | (296 863)           |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>                                                |       | <b>342 031</b>        | <b>(3 817)</b>        | <b>(96 741)</b>     |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                |       |                       |                       |                     |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                   |       |                       |                       |                     |
| Займы полученные                                                    | 12    | 1 077 592             | 1 432 773             | 447 289             |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                             |       | <b>1 077 592</b>      | <b>1 432 773</b>      | <b>447 289</b>      |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                  |       |                       |                       |                     |
| Кредиторская задолженность                                          | 14    | 755 132               | 810 250               | 937 689             |
| Займы полученные                                                    | 12    | 172 633               | 566 056               | 800 407             |
| Обязательства перед дольщиками                                      | 14    | 4 317 494             | 3 388 885             | 3 583 806           |
| Оценочные обязательства                                             | 13    | 15 656                | 4 528                 | -                   |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                            |       | <b>5 260 915</b>      | <b>4 769 719</b>      | <b>5 321 903</b>    |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                          |       | <b>6 338 507</b>      | <b>6 202 492</b>      | <b>5 769 192</b>    |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                |       | <b>6 680 539</b>      | <b>6 198 675</b>      | <b>5 672 451</b>    |

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

Генеральный директор В.Г. Селиванов

29 сентября 2017 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

|                                                                               | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>                   |                  |                  |
| Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг              | 4 215 311        | 3 680 515        |
| Платежи поставщикам товаров, работ, услуг                                     | (3 859 215)      | (4 121 269)      |
| Платежи работникам или в интересах работников                                 | (186 339)        | (134 178)        |
| Прочие денежные платежи по операционной деятельности                          | (12 732)         | (7 929)          |
| Налог на прибыль уплаченный                                                   | (17 330)         | (23 455)         |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>      | <b>139 696</b>   | <b>(606 317)</b> |
| <b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                 |                  |                  |
| Платежи на приобретение основных средств                                      | (17 527)         | (5 546)          |
| Платежи на приобретение финансовых активов                                    | (131 562)        | (59 797)         |
| Выдача займов                                                                 | (263 293)        | (739 693)        |
| Возврат займов                                                                | 236 507          | 526 853          |
| Проценты полученные                                                           | 142 991          | 84 865           |
| <b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b> | <b>(32 883)</b>  | <b>(193 318)</b> |
| <b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>                     |                  |                  |
| Поступления в виде кредитов и займов                                          | 1 381 841        | 1 687 758        |
| Возврат кредитов и займов                                                     | (1 369 939)      | (844 223)        |
| Проценты выплаченные                                                          | (129 072)        | (168 898)        |
| <b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>     | <b>(117 169)</b> | <b>674 637</b>   |
| Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты       |                  |                  |
| <b>Чистое снижение денежных средств и их эквивалентов</b>                     | <b>(10 357)</b>  | <b>(124 998)</b> |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года                             | 70 877           | 195 875          |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>                       | <b>60 521</b>    | <b>70 877</b>    |

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

Генеральный директор В.Г. Селиванов

29 сентября 2017 года

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ**

|                                                          | <b>Итого капитал</b> | <b>Капитал компаний, в отношении которых выполняются критерии контроля</b> | <b>Уставный капитал</b> | <b>Нераспределенная прибыль</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| На 1 января 2015г.                                       | (96 741)             | 122                                                                        | 200 000                 | (296 863)                       |
| Прибыль                                                  |                      | -                                                                          | -                       | 92 924                          |
| Итого совокупный доход за период                         | 92 924               | -                                                                          | -                       | 92 924                          |
| 31 декабря 2015г.                                        | (3 817)              | 122                                                                        | 200 000                 | (203 939)                       |
| Совокупный доход за период                               |                      |                                                                            |                         |                                 |
| Прибыль                                                  | -                    | -                                                                          | -                       | 393 570                         |
| Итого совокупный доход за период                         | 393 570              | -                                                                          | -                       | 393 570                         |
| Увеличение уставного капитала                            | (70)                 | (70)                                                                       | -                       | -                               |
| Дивиденды                                                | (47 651)             | -                                                                          | -                       | (47 651)                        |
| Итого взносы собственников и распределение собственникам | (47 721)             | (70)                                                                       | -                       | (47 651)                        |
| 31 декабря 2016г.                                        | 342 031              | 52                                                                         | 200 000                 | 141 980                         |

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

Генеральный директор В.Г. Селиванов

29 сентября 2017 года

## **КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### **1. Общая информация**

#### **1.1. Организационная структура и виды деятельности**

ООО «ЛЕГЕНДА» (далее по тексту – «Компания») и ее 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 Комментарий 3.1 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2016 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

#### **1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности**

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

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и 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.

### **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.

#### *Справедливая стоимость активов и обязательств*

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

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).

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

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.

### **Выручка**

Группа приняла решение о досрочном применении МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». В соответствии с требованиями данного стандарта, выручка признаётся в течение периода, если, в частности, выполняется следующее условие: выполнение организацией своей обязанности не приводит к созданию актива, который организация может использовать для альтернативных целей, и при этом организация обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Руководство Группы считает, что по договорам долевого участия (ДДУ) с участниками долевого строительства данное условие выполняется, поскольку:

- 1) Группа не может заменить актив (квартиру) или изменить его существенные параметры, указанные в ДДУ, без согласия участника долевого строительства и, следовательно, не имеет возможности использовать создаваемый актив для альтернативных целей;
- 2) Участник долевого строительства не имеет юридического права (ни договорного, ни в силу закона) расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке, при надлежащем исполнении Группой своих договорных обязательств.

Если бы выручка по ДДУ признавалась одновременно в момент выполнения соответствующих критериев МСФО (IFRS) 15, общая сумма выручки в 2016 году составила бы 4 858 788 тыс. руб. (2015: 4 545 960 тыс. руб.).

## **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 2016 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.

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.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
*(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)*

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 2016 г., 31 декабря 2015 г., 01.01.2015 г. представлены ниже:

| Дочерняя компания              | Доля участия<br>31.12.2016 г. | Источник контроля         | Доля участия<br>31.12.2015 г. | Источник контроля         | Доля участия<br>01.01.2015 г. | Источник контроля         |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| «Азимут» ООО                   | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Динамика» ООО                 | 100%                          | Участие в капитале        | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Дальневосточного» ООО | 100%                          | Участие в капитале        | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Дом» ООО              | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Инвест» ООО           | 100%                          | Участие в капитале        | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Комендантского» ООО   | 100%                          | Участие в капитале        | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Смарт» ООО            | 100%                          | Участие в капитале        | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Легенда Эстейт» ООО           | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Омега Инвест» ООО             | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Республика» ООО               | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Система» ООО                  | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
| «Формула» ООО                  | 0%                            | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |
|                                | 100%                          | Фактическая правомочность |                               | Фактическая правомочность | 100%                          | Фактическая правомочность |

Доли в уставном капитале дочерней компании «Система» ООО были проданы Группой 30 декабря 2016 г. по номинальной стоимости 10 тыс. рублей, в связи с этим контроль был утерян.

Под участием в капитале подразумевается предусмотренный законодательством Российской Федерации способ участия, который подвергает Группу рискам, связанным с переменным характером дохода от деятельности дочерней организации.

Под фактической правомочностью подразумевается наличие фактического контроля Компании над дочерней организацией. Наличие фактического контроля Компании над дочерней организацией признается только в том случае, когда Компания обладает полномочиями в отношении дочерней организации. Компания подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, Компания имеет возможность использовать свои полномочия в отношении дочерней организации для влияния на величину доходов Компании.

На 31 декабря 2016 и 2015 года Группа не владеет напрямую долями в уставном капитале в ряде компаний группы. Руководство Группы считает, что деятельность каждой из этих компаний является составной частью деятельности Группы, и конечный бенефициар переуступил права управления в этих предприятиях Компании. Руководство Группы имеет полномочия принимать все операционные решения и осуществлять финансовую политику в этих дочерних предприятиях. Соответственно, такие компании были консолидированы как дочерние компании. Кроме того, источником полномочий Компании в отношении ряда дочерних организаций, в которых Компания не имеет доли в уставном капитале, является корпоративное соглашение, наделяющее Компанию следующими правами в отношении дочерних компаний: определение операционной политики, назначение и отстранение старшего руководящего персонала, управление существенными инвестициями, принятие решений в отношении инвестиций, распоряжение прибылью.

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Общие активы таких компаний, включенные в консолидированный отчет о финансовом положении Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года составляют 6 324 295 тыс. рублей, а чистые активы, относящиеся на неконтрольные доли владения конечного бенефициара, по состоянию на 31 декабря 2016 года составляют приблизительно 1 613 340 тыс. рублей. Общие чистые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года составляют приблизительно 347 423 тыс. рублей. Существенное превышение чистых активов, относящихся к неконтрольным долям владения конечного бенефициара над общей величиной чистых активов Группы является результатом того, что к прямому владению конечным бенефициаром относятся компании Группы с преимущественно завершенными строительными проектами, что объясняет существенный уровень накопленной нераспределенной прибыли по МСФО. Прочие компании Группы находятся на различных стадиях строительства, результатом чего является временное превышение понесенных затрат над отраженными доходами.

### **3.2. Классификация активов и обязательств**

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным 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**

#### **3.3.1. Непроизводные финансовые инструменты**

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

##### **3.3.1.1. Непроизводные финансовые активы**

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся у Группы признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Непроизводные финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая прямые затраты по сделке для инструментов, не учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. После первоначального признания непроизводные финансовые инструменты оцениваются в порядке, приведенном далее.

Группа имеет следующие непроизводные финансовые активы: займы, дебиторская задолженность и финансовые активы.

Займы и дебиторская задолженность представляют собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

К займам и дебиторской задолженности относится дебиторская задолженность по торговым и иным операциям, а также займы выданные.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования, первоначальный срок погашения которых составляет три месяца или меньше. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка и используемые Группой в рамках общей стратегии управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, которые намеренно были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий. Инвестиции Группы в долевые ценные бумаги и определенные долговые ценные бумаги классифицируются в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения, и курсовых разниц по долевым инструментам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции или при ее обесценении сумма общей прибыли или убытка, накопленной в составе прочего совокупного дохода списывается и переносится в отчет о совокупном доходе.

Прочие непроизводные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения.

### **3.3.1.2. Непроизводные финансовые обязательства**

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств осуществляется на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, намеренно определенные в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерено либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Заемные средства классифицируются как краткосрочные, кроме тех случаев, когда Группа имеет безусловное право отложить погашение обязательства на срок не меньше 12 месяцев с отчетной даты.

### **3.3.1.2.1. Затраты на финансирование**

Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством квалифицируемого актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

Капитализация затрат по кредитам и займам начинается, когда:

- понесены затраты по активу и займу;
- начата деятельность, направленная на подготовку актива для его использования по назначению или продажи.

При получении заемных средств раньше, чем часть этих средств или все они будут использованы в качестве расходов на квалифицируемый актив, полученный инвестиционный доход по временному инвестированию этих заемных средств вычитается из суммы понесенных по займам капитализируемых затрат.

Капитализация затрат прекращается, когда актив практически готов для использования по назначению или продажи. Если активная деятельность по модификации объекта прерывается на период, превышающий 6 месяцев, капитализация приостанавливается. Когда сооружение квалифицируемого актива завершается по частям, и каждая часть может использоваться в то время, как сооружение других частей продолжается, капитализация затрат по каждой части актива прекращается, когда по ней завершены практически все работы.

## **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 фактической 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.

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

## ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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 прибыли или убытке 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 прибыли или убытке 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 совокупном доходе либо капитализируются в стоимость других активов в случаях, предусмотренных МСФО. Арендные 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 были следующими:

| Вид основных средств                                               | Срок полезного использования, лет |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Недвижимость (квартиры «шоу-румы», здания и пр.)                   | 2 – 20                            |
| Офисное оборудование<br>Измерительное и испытательное оборудование | 2 – 15                            |
| Транспортные средства                                              | 2 – 10                            |
| Прочее оборудование                                                | 2 – 11                            |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания 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 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 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 совокупном доходе. Начисленная амортизация за период отражается в отчете о совокупном доходе.

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

### **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.

## ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Внутренние источники информации:

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

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин:

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

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

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

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

### 3.8.2 Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку наличия объективных данных о снижении стоимости финансового актива или группы финансовых активов.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги. Кроме того, применительно к инвестициям в долевыми ценные бумаги, объективным свидетельством обесценения такой инвестиции является значительное или продолжительное снижение ее справедливой стоимости ниже ее фактической стоимости.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Признаки, свидетельствующие об обесценении дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и на уровне портфеля. Все такие активы, величина каждого из которых, взятого в отдельности, является значительной, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. В том случае, если выясняется, что проверенные по отдельности значительные статьи дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, не являются обесценившимися, то их затем объединяют в портфель для проверки на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не зафиксировано. Статьи дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, величина которых не является по отдельности значительной, оцениваются на предмет обесценения в совокупности, путем объединения в портфель тех статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, которые имеют сходные характеристики риска.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки возможно окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости дебиторской задолженности. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период.

Убытки от обесценения инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию имеющих в наличии для продажи, признаются посредством переноса в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе той суммы накопленного убытка, который ранее признавался в составе прочего совокупного дохода и представлялся в резерве изменений справедливой стоимости в составе собственного капитала. Этот накопленный убыток от обесценения, исключаемый из состава прочего совокупного дохода и включаемый в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, представляет собой разницу между стоимостью приобретения соответствующего актива за вычетом выплат основной суммы и начисленной амортизации и его текущей справедливой стоимостью за вычетом всех убытков от обесценения, ранее признанных в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Изменения начисленных резервов под обесценение, вызванных изменением временной стоимости, отражаются как элемент процентных доходов.

Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющих в наличии для продажи, возрастает и данное

увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющих в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

### **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 прибыли или убытке 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 и 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.

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 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 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 прибыли или

убытке 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 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, применяемые Группой досрочно**

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. Новый стандарт заменит собой Международные стандарты финансовой отчетности МСФО 11 «Договоры на строительство», МСФО 18 «Выручка», КРМСФО 13 «Программы повышения лояльности покупателей», КРМСФО 15 «Договоры строительства объектов недвижимости», КР МСФО 18 «Активы, полученные от покупателей/заказчиков», ПКР 31 «Выручка – бартерные операции, связанные с рекламными услугами».

Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

## ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

Группа приняла решение применять МСФО 15 досрочно, так как считает, что модель учета, предусмотренная стандартом, в наибольшей степени позволяет обеспечить информативность консолидированной финансовой отчетности.

### 4.2. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Группа при подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2016 год применила все вступившие в силу для периодов, начинающихся 1 января 2016 стандарты и интерпретации МСФО.

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) 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 долевые инструменты 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.

Группа ожидает, что применение данного стандарта приведет к изменениям в классификации и оценке финансовых активов, но не окажет эффекта на классификацию и оценку финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 16 Аренда

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности*

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

1 января 2019 года или после этой даты)

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.

Поправки к МСФО (IAS) 7

Инициатива по Раскрытиям

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

Поправки требуют от компаний предоставлять сверку балансовых остатков на начало и конец периода в отношении каждой статьи, которая классифицируется или будет классифицирована как финансовая деятельность в отчете о движении денежных средств (т.е. займы, лизинговые обязательства).

Группа ожидает, что применение данных поправок окажет незначительное влияние на раскрытия определенных статей в финансовой отчетности Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 12

Признание Отложенных Налоговых Активов в отношении Нереализованных Убытков

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

В МСФО (IAS) 12 Налог на прибыль были внесены поправки для разъяснения следующего:

- вычитаемые временные разницы возникают по нереализованным убыткам долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, вне зависимости от того, будет ли стоимость возмещаться путем продажи или удержания до погашения;

- оценка будущей налогооблагаемой прибыли может включать возмещение стоимости отдельных активов выше, чем их балансовая стоимость, если существует достаточно доказательств, что компания с высокой вероятностью получит возмещение по данному активу в размере выше его балансовой стоимости;

- В случаях, когда налоговое законодательство ограничивает источники налогооблагаемой прибыли, в отношении которых могут быть зачтены определенные отложенные налоговые активы, возмещаемость отложенных налоговых активов может быть оценена только в совокупности с другими отложенными налоговыми активами такого же типа; и

- налоговые вычеты от использования отложенных налоговых активов должны быть исключены из оценки будущей налогооблагаемой прибыли, которая используется для оценки возмещаемости данных активов.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 2

Классификация и Оценка Операций по Выплатам на Основе Долевых Инструментов

Поправки разъясняют, что учет влияния условий, относящихся и не относящихся к наделению правами, в отношении выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются денежными средствами, должен производиться аналогичным образом, как и для выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются долевыми

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности*

## ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

---

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)            | инструментами.<br>Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28                                                              | Поправки разъясняют, что прибыль или убыток признаются в полном размере, если переданные в ассоциированную компанию или совместное предприятие активы представляют собой бизнес, согласно определению в МСФО (IFRS) 3 Объединение Бизнеса. Прибыль или убыток от продажи или взноса активов, которые не представляют собой бизнес, признается только в границах не принадлежащей инвестору доли в ассоциированной компании или совместного предприятия. |
| Продажа или Взнос Активов между Инвестором и его Ассоциированной Компанией или Совместным Предприятием |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (Дата вступления в силу пока не определена)                                                            | Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность 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 организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

### 5.2 Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков.

#### (а) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**(б) Дебиторская задолженность организаций**

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

**Уровень кредитного риска**

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

**Кредитный риск**

|                                    | 2016 г.        | 2015 г.        | 2014 г.          |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Торговая дебиторская задолженность | 630 374        | 545 597        | 698 032          |
| Займы выданные                     | 149 526        | 105 492        | 285 260          |
| Денежные средства и их эквиваленты | 60 521         | 70 877         | 195 875          |
| <b>Итого</b>                       | <b>840 421</b> | <b>721 966</b> | <b>1 179 167</b> |

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках, имеющих рейтинг международных агентств не ниже ВВ-. Комитет по управлению рисками регулярно следит за кредитным рейтингом контрагентов и на отчетную дату и не ожидает никаких убытков в результате невыполнения обязательств контрагентами.

**5.3 Риск ликвидности**

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

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

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

**Риск соблюдения условий договоров**

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

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 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 2016 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                               | <b>От 0 до 6 месяцев</b> | <b>От 6 до 12 месяцев</b> | <b>От 1 до 2 лет</b> | <b>От 2 до 3 лет</b> | <b>Итого</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                             |                          |                           |                      |                      |                  |
| Банковские кредиты                                                               | 167 110                  | 5 523                     | 131 114              | 946 478              | 1 250 225        |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности                              | 278 778                  | 430 130                   |                      |                      | 708 908          |
| <b>Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов</b> | <b>445 888</b>           | <b>435 653</b>            | <b>131 114</b>       | <b>946 478</b>       | <b>1 959 133</b> |

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2015 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                               | <b>От 0 до 6 месяцев</b> | <b>От 6 до 12 месяцев</b> | <b>От 1 до 2 лет</b> | <b>От 2 до 3 лет</b> | <b>Итого</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                             |                          |                           |                      |                      |                  |
| Банковские кредиты                                                               | 302 095                  | 263 961                   | 510 276              | 922 497              | 1 998 829        |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности                              | 310 124                  | 496 444                   |                      |                      | 806 568          |
| <b>Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов</b> | <b>612 219</b>           | <b>760 405</b>            | <b>510 276</b>       | <b>922 497</b>       | <b>2 805 397</b> |

В таблице ниже представлен анализ недисконтированных денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 1 января 2015 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                               | <b>От 0 до 6 месяцев</b> | <b>От 6 до 12 месяцев</b> | <b>От 1 до 2 лет</b> | <b>От 2 до 3 лет</b> | <b>Итого</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                             |                          |                           |                      |                      |                  |
| Банковские кредиты                                                               | 179 388                  | 621 019                   | -                    | 447 289              | 1 247 696        |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности                              | 402 616                  | 524 844                   |                      |                      | 927 460          |
| <b>Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов</b> | <b>582 004</b>           | <b>1 145 863</b>          | <b>-</b>             | <b>447 289</b>       | <b>2 175 156</b> |

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности*

## ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

### 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 подвергается валютному риску по операциям привлечения займов, выраженных в Евро.

#### 5.5.1 Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, составила:

| тыс.руб.                        | в Евро на<br>31.12.2016 | в Евро на<br>31.12.2015 | в Евро на<br>01.01.2015 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Займы полученные (долгосрочные) | 397 976                 | 521 162                 | -                       |

Курс рубля к Евро по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года составил 63,8111 и 79,6972 за 1 Евро соответственно.

#### 5.5.2 Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к Евро на 20% привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 79 595 тыс.руб. (на 31.12.2015 - 104 232 тыс.руб.). Ослабление рубля по отношению к Евро на 20% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные показатели останутся неизменными.

### 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:

|                          | 31.12.2016         | 31.12.2015         | 01.01.2015         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Финансовые активы        | 33 600             | 51 250             | 171 659            |
| Финансовые обязательства | - 1 250 225        | - 1 998 829        | - 1 247 696        |
| <b>Итого</b>             | <b>- 1 216 625</b> | <b>- 1 947 579</b> | <b>- 1 076 037</b> |

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой**

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

**Раскрытия в отношении капитала**

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

- гарантировать способность компании продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы акционерам и выгоды другим заинтересованным лицам; и
- обеспечивать адекватные доходы акционерам 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 акционерам, возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продать активы, чтобы уменьшить долг.

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 2016 года, 31 декабря 2015 года и 1 января 2015 было следующее:

|                                                         | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> | <b>01.01.2015</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая величина обязательств                             | 6 338 507         | 6 202 492         | 5 769 192         |
| За вычетом: денежных средств и их эквивалентов          | (60 521)          | (70 877)          | (195 875)         |
| Нетто-величина долговых обязательств                    | <b>6 277 986</b>  | <b>6 131 615</b>  | <b>5 573 317</b>  |
| Общая величина собственного капитала                    | 342 031           | (3 817)           | (96 741)          |
| Отношение долговых обязательств к собственному капиталу | <b>18</b>         | <b>(1 606)</b>    | <b>(58)</b>       |

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.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**6. Первое применение МСФО**

Группа впервые подготовила консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО. 1 января 2015 года является датой перехода Группы на МСФО.

Ниже представлено сопоставление данных отчетности Группы, составленной в соответствии с требованиями РСБУ, с данными по МСФО по состоянию на 31.12.2016 г. и за год, заканчивающийся 31.12.2016 г.:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                               | <i>Капитал</i> | <i>Совокупный доход</i> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Данные отчетности Группы по РСБУ</b>                          |                |                         |
| <b>по состоянию на 31.12.2016 г.</b>                             | <b>378 698</b> | <b>43 682</b>           |
| <i>Корректировки, связанные с различиями в учетных политиках</i> |                |                         |
| Корректировка выручки в связи с применением МСФО 15              | 10 811 229     | 3 487 685               |
| Корректировка себестоимости в связи с применением МСФО 15        | (9 001 150)    | (2 984 188)             |
| Признание расходов по методу начисления                          | (1 840 646)    | (166 450)               |
| Прочие корректировки                                             | (6 100)        | 12 841                  |
| <b>Итого по МСФО</b>                                             | <b>342 031</b> | <b>393 570</b>          |

Ниже представлено сопоставление данных отчетности Группы, составленной в соответствии с требованиями РСБУ, с данными по МСФО по состоянию на 31.12.2015 г. и за год, заканчивающийся 31.12.2015 г.:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                               | <i>Капитал</i> | <i>Совокупный доход</i> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Данные отчетности Группы по РСБУ</b>                          |                |                         |
| <b>по состоянию на 31.12.2015 г.</b>                             | <b>381 424</b> | <b>63 889</b>           |
| <i>Корректировки, связанные с различиями в учетных политиках</i> |                |                         |
| Корректировка выручки в связи с применением МСФО 15              | 7 323 544      | 3 447 597               |
| Корректировка себестоимости в связи с применением МСФО 15        | (6 016 962)    | (2 810 055)             |
| Признание расходов по методу начисления                          | (1 673 871)    | (483 271)               |
| Прочие корректировки                                             | (17 952)       | (125 236)               |
| <b>Итого по МСФО</b>                                             | <b>(3 817)</b> | <b>92 924</b>           |

Сопоставление данных отчетности Компании, составленной в соответствии с требованиями законодательства РСБУ, с данными по МСФО по состоянию на 01.01.2015 г.:

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

| <i>В тысячах российских рублей</i>                               | <i>Капитал</i>  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Данные отчетности Группы по РСБУ</b>                          | <b>317 394</b>  |
| <b>по состоянию на 01.01.2015 г.</b>                             |                 |
| <i>Корректировки, связанные с различиями в учетных политиках</i> |                 |
| Корректировка выручки в связи с применением МСФО 15              | 3 875 947       |
| Корректировка себестоимости в связи с применением МСФО 15        | (3 206 904)     |
| Признание расходов по методу начисления                          | (1 190 557)     |
| Прочие корректировки                                             | 107 379         |
| <b>Итого по МСФО</b>                                             | <b>(96 741)</b> |

**7. Основные средства**

| <b>Балансовая стоимость основных средств:</b> | <b>Итого</b>  | <b>Недвижимость (квартиры «шоу-румы», здания и пр.)</b> | <b>Машины и оборудование (офисное, измерительное и испытательное оборудование)</b> | <b>Транспорт</b> | <b>Прочие</b> |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <i>Балансовая стоимость:</i>                  |               |                                                         |                                                                                    |                  |               |
| <b>На 1 января 2015</b>                       | <b>33 256</b> | <b>9 108</b>                                            | <b>7 238</b>                                                                       | <b>9 441</b>     | <b>7 469</b>  |
| <b>На 31 декабря 2015</b>                     | <b>27 319</b> | <b>8 315</b>                                            | <b>7 707</b>                                                                       | <b>5 210</b>     | <b>6 087</b>  |
| <b>На 31 декабря 2016</b>                     | <b>66 995</b> | <b>44 514</b>                                           | <b>11 847</b>                                                                      | <b>1 345</b>     | <b>9 289</b>  |

**8. Финансовые активы**

Краткосрочные финансовые активы представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 8%.

**9. Запасы**

|                             | <b>31 декабря 2016 г.</b> | <b>31 декабря 2015 г.</b> | <b>1 января 2015 г.</b> |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Незавершенное строительство | 4 593 251                 | 4 524 967                 | 3 650 777               |
| Сырье и материалы           | 84 166                    | 78 913                    | 132                     |
| <b>Итого</b>                | <b>4 677 417</b>          | <b>4 603 880</b>          | <b>3 650 909</b>        |

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

Сырье и материалы представляют собою материально – производственные запасы, используемые Группой для осуществления преимущественно отделочных строительных работ.

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
*(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)*

**10. Денежные средства и их эквиваленты**

|                                        | 31 декабря<br>2016г. | 31 декабря<br>2015г. | 1 января<br>2015г. |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Депозиты                               | 33 600               | 51 250               | 171 659            |
| Денежные средства на банковских счетах | 25 188               | 17 205               | 19 450             |
| Денежные средства в кассе              | 1 732                | 2 422                | 4 767              |
| <b>Итого</b>                           | <b>60 521</b>        | <b>70 877</b>        | <b>195 875</b>     |

Группа не имеет каких-либо ограничений на использование денежных средств, находящихся на её счетах.

**11. Дебиторская задолженность****Краткосрочная дебиторская задолженность**

|                                                         | 31 декабря<br>2016 г. | 31 декабря<br>2015 г. | 1 января 2015 г. |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Авансы выданные поставщикам и подрядчикам               | 1 059 484             | 739 879               | 704 447          |
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия | 456 369               | 501 284               | 660 471          |
| Торговая дебиторская задолженность                      | 174 005               | 44 313                | 37 561           |
| Переплаты по налогу на прибыль                          | 16 787                | 8 125                 | 112              |
| Прочее                                                  | 1 881                 | 501                   | 139              |
| <b>Итого дебиторская задолженность</b>                  | <b>1 708 526</b>      | <b>1 294 102</b>      | <b>1 402 730</b> |

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

|                            | 31 декабря<br>2016г. | 31 декабря<br>2015г. | 1 января<br>2015г. |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Кредиты банков             | 676 678              | 336 992              | -                  |
| Займы                      | 391 182              | 930 378              | 431 660            |
| Задолженность по процентам | 9 732                | 165 403              | 15 629             |
| <b>Итого</b>               | <b>1 077 592</b>     | <b>1 432 773</b>     | <b>447 289</b>     |

**Краткосрочные кредиты и займы**

|                            | 31 декабря<br>2016г. | 31 декабря<br>2015г. | 1 января<br>2015г. |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Займы                      | 171 900              | 503 009              | 561 195            |
| Задолженность по процентам | 733                  | 63 047               | 26 782             |
| Кредиты банков             | -                    | -                    | 212 430            |
| <b>Итого</b>               | <b>172 633</b>       | <b>566 056</b>       | <b>800 407</b>     |

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Ниже представлена информация по срокам погашения долгосрочных кредитов и займов.

|                                    | 31 декабря 2016г. | 31 декабря 2015г. | 1 января 2015г. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| К погашению в период от 1 до 2 лет | 131 114           | 510 276           | -               |
| К погашению в период от 2 до 3 лет | 946 478           | 922 497           | 447 289         |
| К погашению в период более 3-х лет | -                 | -                 | -               |
| <b>Итого</b>                       | <b>1 077 592</b>  | <b>1 432 773</b>  | <b>447 289</b>  |

Годовые процентные ставки в 2016-2015 годах составляли в среднем 15 %.

**13. Оценочные обязательства**

| Вид оценочных обязательств          | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 1 января 2015 г. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Резерв по судебным делам            | 12 832             | 3 369              | -                |
| Резерв по неиспользованным отпускам | 2 824              | 1 159              | -                |
| <b>Итого</b>                        | <b>15 656</b>      | <b>4 528</b>       | <b>-</b>         |

**14. Кредиторская задолженность****Кредиторская задолженность**

|                                         | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 1 января 2015 г. |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Задолженность поставщикам и подрядчикам | 708 908            | 806 568            | 927 460          |
| Задолженность по дивидендам             | 37 586             | -                  | -                |
| Задолженность по налогам и сборам       | 5 391              | 2 702              | 5 793            |
| Прочая кредиторская задолженность       | 3 247              | 980                | 4 436            |
| <b>Кредиторская задолженность</b>       | <b>755 132</b>     | <b>810 250</b>     | <b>937 689</b>   |

**Обязательства перед дольщиками**

|                                               | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 1 января 2015 г. |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Обязательства перед участниками строительства | 4 317 494          | 3 388 885          | 3 583 806        |
| <b>Кредиторская задолженность</b>             | <b>4 317 494</b>   | <b>3 388 885</b>   | <b>3 583 806</b> |

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности.

**15. Собственный капитал**

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

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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.

**16. Выручка**

|                                                                          | 2016 г.          | 2015 г.          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Признание выручки по степени готовности                                  | 3 468 861        | 3 490 053        |
| Выручка от реализации недвижимости после регистрации права собственности | 814 651          | 482 212          |
| Эффект дисконтирования                                                   | 327 777          | 307 742          |
| <b>Итого выручка</b>                                                     | <b>4 611 289</b> | <b>4 280 007</b> |

**17. Себестоимость продаж**

|                                 | 2016 г.          | 2015 г.          |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Услуги генподряда               | 2 469 118        | 2 259 061        |
| Земельные участки               | 504 272          | 580 830          |
| Эффект дисконтирования          | 327 777          | 307 742          |
| Зарплата                        | 48 906           | 28 754           |
| Социальные выплаты и отчисления | 13 303           | 7 997            |
| Прочее                          | 133 032          | 190 116          |
| <b>Итого</b>                    | <b>3 496 408</b> | <b>3 374 500</b> |

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**18. Затраты на персонал**

| <b>Заработная плата</b>  | <b>2016 г.</b> | <b>2015 г.</b> |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Административные расходы | 58 298         | 52 306         |
| Себестоимость продаж     | 48 906         | 28 754         |
| Коммерческие расходы     | 36 849         | 20 130         |
| <b>Итого</b>             | <b>144 053</b> | <b>101 191</b> |

| <b>Социальные выплаты и отчисления</b> | <b>2016 г.</b> | <b>2015 г.</b> |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Административные расходы               | 16 196         | 14 547         |
| Себестоимость продаж                   | 13 303         | 7 997          |
| Коммерческие расходы                   | 10 237         | 5 598          |
| <b>Итого</b>                           | <b>39 736</b>  | <b>28 142</b>  |

**19. Административные расходы**

|                                    | <b>2016 г.</b> | <b>2015 г.</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Зарплата                           | 58 298         | 52 306)        |
| Аренда и содержание офиса          | 31 788         | 25 065         |
| Социальные выплаты и отчисления    | 16 196         | 14 547         |
| Товары для офиса                   | 11 332         | 2 982          |
| Расходы на автотранспорт           | 11 205         | 13 451         |
| Расходы на программное обеспечение | 8 739          | 2 511          |
| Страхование (в т.ч. ДМС)           | 3 249          | 2 852          |
| Прочее                             | 18 076         | 13 591         |
| <b>Итого</b>                       | <b>158 883</b> | <b>127 305</b> |

**20. Коммерческие расходы**

|                                 | <b>2016 г.</b> | <b>2015 г.</b> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Расходы на рекламу              | 146 825        | 120 921        |
| Услуги по привлечению дольщиков | 89 988         | 35 353         |
| Зарплата                        | 36 849         | 20 130         |
| Социальные выплаты и отчисления | 10 237         | 5 598          |
| <b>Итого</b>                    | <b>283 900</b> | <b>182 003</b> |

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

**21. Прочие доходы**

|                                                           | 2016 г.  | 2015 г.       |
|-----------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Реализация имущественных прав, кроме права требования     | -        | 15 478        |
| Компенсации, в соответствии с договорными обязательствами | -        | 3 350         |
| Прочие внереализационные доходы (расходы)                 | -        | 2 792         |
| <b>Итого</b>                                              | <b>-</b> | <b>21 620</b> |

**22. Прочие расходы**

|                                                                                      | 2016 г.        | 2015 г.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Реализация имущественных прав, кроме права требования                                | 39 078         | -             |
| Расходы, на организационные нужды                                                    | 28 315         | 24 072        |
| Страхование ДДУ                                                                      | 19 680         | 5 603         |
| Разница между фактической и договорной стоимости приобретенного права по уступке ДДУ | -              | 3 151         |
| Начисление резерва по судебным делам                                                 | 9 463          | 3 369         |
| Прочее                                                                               | 3 564          | 4 423         |
| <b>Итого</b>                                                                         | <b>100 100</b> | <b>40 618</b> |

**23. Финансовые доходы**

|                      | 2016 г.        | 2015 г.       |
|----------------------|----------------|---------------|
| Курсовые разницы     | 126 171        | -             |
| Проценты к получению | 10 711         | 22 285        |
| <b>Итого</b>         | <b>136 882</b> | <b>22 285</b> |

**24. Финансовые расходы**

|                   | 2016 г.        | 2015 г.        |
|-------------------|----------------|----------------|
| Проценты к уплате | 216 918        | 352 165        |
| Курсовые разницы  | -              | 131 166        |
| <b>Итого</b>      | <b>216 918</b> | <b>483 331</b> |

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
*(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)*

**25. Налог на прибыль**

|                                            | <b>2016 г.</b>  | <b>2015 г.</b>  |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Текущий налог на прибыль                   | (9 266)         | (15 831)        |
| Расходы по отложенному налогу на прибыль   | (89 126)        | (7 400)         |
| <b>Расходы по налогу на прибыль за год</b> | <b>(98 392)</b> | <b>(23 231)</b> |

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

|                                                                           | <b>2016 г.</b>  | <b>2015 г.</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Прибыль до налогообложения                                                | 491 962         | 116 155         |
| Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20% | (98 392)        | (23 231)        |
| <b>Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке</b>                 | <b>(98 392)</b> | <b>(23 231)</b> |

|                                                           | <b>31 декабря<br/>2015 г.</b> | <b>Отнесено на<br/>счет<br/>прибылей и<br/>убытков</b> | <b>31 декабря<br/>2016 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Вычитаемые/(налогооблагаемые) временные разницы</b>    |                               |                                                        |                               |
| Признание финансового результата по степени готовности    | (1 721 392)                   | (1 018 033)                                            | (2 739 425)                   |
| Отражение доходов и расходов по принципу начисления       | 2 088 681                     | 681 164                                                | 2 769 845                     |
| Отражение операций в соответствующем периоде              | (12 621)                      | 8 026                                                  | (4 595)                       |
| Отражение неучтенных курсовых разниц                      | 131 166                       | (126 171)                                              | 4 995                         |
| Прочее                                                    | (1 321)                       | 9 387                                                  | 8 066                         |
| <b>Итого временные разницы</b>                            | <b>484 513</b>                | <b>(445 627)</b>                                       | <b>38 886</b>                 |
| Признанное отложенное налоговое обязательство             | (347 067)                     | (228 840)                                              | (575 907)                     |
| Признанный отложенный налоговый актив                     | 443 969                       | 139 715                                                | 583 683                       |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)</b> | <b>96 902</b>                 | <b>(89 126)</b>                                        | <b>7 776</b>                  |

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью  
финансовой отчетности*

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
*(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)*

|                                                               | 1 января 2015 г. | Отнесено на<br>счет<br>прибылей и<br>убытков | 31 декабря<br>2015 г. |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Вычитаемые/(налогооблагаемые)<br/>временные разницы</b>    |                  |                                              |                       |
| Признание финансового результата по<br>степени готовности     | (669 043)        | (1 052 349)                                  | (1 721 392)           |
| Отражение расходов в МСФО по принципу<br>начисления           | 1 190 556        | 898 125                                      | 2 088 681             |
| Отражение операций в соответствующем<br>периоде               |                  | (12 621)                                     | (12 621)              |
| Отражение неучтенных курсовых разниц                          |                  | 131 166                                      | 131 166               |
| Прочее                                                        |                  | (1 321)                                      | (1 321)               |
| <b>Итого временные разницы</b>                                | <b>521 513</b>   | <b>(37 000)</b>                              | <b>484 513</b>        |
| Признанное отложенное налоговое<br>обязательство              | (133 809)        | (213 258)                                    | (347 067)             |
| Признанный отложенный налоговый актив                         | 238 112          | 205 858                                      | 443 969               |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы<br/>(обязательства)</b> | <b>104 303</b>   | <b>(7 400)</b>                               | <b>96 902</b>         |

**26. 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 2016 году Компания совершила следующие операции со связанными сторонами:

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

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

| Наименование                 | 2016 г.  | 2015 г.   |
|------------------------------|----------|-----------|
| Займы выданные               | 100 576  | (147 840) |
| Займы полученные             | 62 620   | 6 044     |
| Приобретение товаров и услуг | 18 653   | 396 641   |
| Проценты к получению         | (20 280) | 13 063    |
| Проценты к уплате            | (23 747) | 13 482    |

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

| Наименование                           | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 1 января 2015 г. |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Займы выданные                         | 149 526            | 97 150             | 244 990          |
| Дебиторская задолженность              | 140 580            | 165                | 255              |
| Задолженность по процентам к получению | 2 759              | 23 039             | 9 976            |
| Авансы выданные                        | 2 350              | 29                 | 211              |
| Задолженность по процентам             | -                  | (23 747)           | (10 265)         |
| Кредиторская задолженность             | (4 295)            | -                  | -                |
| Займы полученные                       | (159 154)          | (96 534)           | (90 490)         |
| Прочие обязательства                   | (1 226 737)        | (807 271)          | (126 324)        |

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

| Наименование                 | 2016 г. | 2015 г.  |
|------------------------------|---------|----------|
| Увеличение капитала          | 201 980 | -        |
| Приобретение товаров и услуг | 140 400 | 186      |
| Дивиденды                    | 47 651  | -        |
| Займы полученные             | 2 614   | (43 634) |
| Проценты к уплате            | 490     | 238      |
| Проценты к получению         | (724)   | 587      |
| Займы выданные               | (8 342) | (28 478) |

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 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<br>2016 г. | 31 декабря<br>2015 г. | 1 января<br>2015 г. |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Займы полученные                          | (11 346)              | (8 732)               | (52 366)            |
| Задолженность по процентам                | (733)                 | (243)                 | (5)                 |
| Дебиторская задолженность                 | -                     | -                     | -                   |
| Займы выданные                            | -                     | 8 342                 | 36 820              |
| Задолженность по процентам к<br>получению | -                     | 724                   | 137                 |
| Авансы выданные                           | -                     | -                     | 33 650              |
| Кредиторская задолженность                | -                     | (26 000)              | -                   |

**Вознаграждения руководству**

|                                 | 2016 г.      | 2015 г.     |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| Заработная плата и премии       | 7 468        | 7 127       |
| Социальные выплаты и отчисления | 2 075        | 1 982       |
| <b>Итого</b>                    | <b>9 542</b> | <b>9109</b> |

**27. Условные активы и обязательства**

На отчетную дату Группа являлась стороной ряда судебных разбирательств. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что вероятность выбытия каких-либо существенных ресурсов для погашения возможных обязательства является незначительной.

В тех случаях, когда степень вероятности выбытия ресурсов для погашения возможных обязательств оценивается руководством Группы как высокая, такие требования включаются в резерв предстоящих расходов, информация о которых представлена в раскрытии 13 «Оценочные обязательства».

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Банк «Санкт-Петербург» заключен ряд договоров поручительств и залогов в обеспечение кредитных обязательств компаний Группы. Общий объем обязательств перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в обеспечение которых заключены договоры залогов и поручительств, представлен в раскрытии 13 «Займы полученные» по строке «Кредиты банков».

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

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

Перечень имущества и прав требования в залоге приведен в таблице ниже:

| Объект                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Сумма, тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004281:11911, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, уч.89, (юго-восточнее дома 7, корп.1, лит. А по Нижне-Каменской ул.), площадью 12 659 кв.м.                                                                                                                                 | 360 000          |
| Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004281:11910, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, уч.91, (севернее дома 1, лит. А по Нижне-Каменской ул.), площадью 8 750 кв.м.                                                                                                                                               | 256 000          |
| Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004281:11907, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, уч.85, (северо-восточнее дома 7, корпус 1, лит. А по Нижне-Каменской ул.), площадью 24 129 кв.м.                                                                                                                            | 80               |
| Имущественное право требования о передаче в собственность после окончания срока строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., уч. 85 (северо-восточнее д. 7, корп. 1, лит. А по Нижне-Каменской ул.), нежилых помещений в количестве 3 штук, общей площадью 870,77 кв.м. | 200 000          |
| Право о передаче в собственность по окончании строительства жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., уч. 85 (северо-восточнее д. 7, корп. 1, лит. А по Нижне-Каменской ул.) и сдачи его в эксплуатацию, вновь созданного имущества, находящегося в указанном Объекте.                                                    | 313 487          |

Селиванов Василий Геннадьевич является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

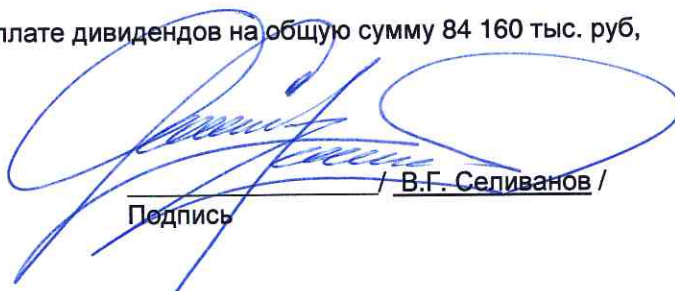
На отчетную дату между Селивановым Василием Геннадьевичем и ООО «Тиара» заключен договор залога доли в уставном капитале компании ООО «Омега Инвест» (компания Группы). Объем обязательств, в обеспечение которых заключен договор залога, на отчетную дату составляет 397 976 тыс.руб. Между ООО «Легенда» и ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в обеспечение обязательств ООО «Легенда Комендантского», заключен договор залога доли в уставном капитале ООО «Легенда Комендантского», в размере 200 000 тыс. руб.

**28. События после отчетной даты**

В 2017 году, в связи с оптимизацией корпоративного управления, руководством Группы принято решение о ликвидации дочерних компаний ООО «Легенда Эстейт» и ООО «Азимут».

В 2017 году принято решение о выплате дивидендов на общую сумму 84 160 тыс. руб,

Генеральный директор



Подпись / В.Г. Селиванов /