

ценность использования, то Группа определяет справедливую стоимость единицы для определения возмещаемой стоимости. В том случае, если справедливая стоимость единицы меньше её балансовой стоимости, признается убыток от обесценения.

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

3.8.2 Обесценение финансовых активов

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

3.9. Определение справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

3.10. Вознаграждения работникам

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

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

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

3.11. Резервы

Признаются в случае, когда:

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

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

3.12. Выручка

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

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Группа приняла решение о досрочном применении МСФО (IFRS) 15 – стандарт применяется группой с даты перехода на МСФО.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13. Финансовые доходы и расходы

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

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

3.14. Расход по налогу на прибыль

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

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

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

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

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

4. Новые стандарты и интерпретации

4.1. Стандарты, вступившие в силу 1 января 2018 года

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

МСФО (IFRS) 9 Финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 16 Аренда

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

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

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

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

5. Финансовые инструменты – управление рисками

5.1 Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

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

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

5.2 Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы. Подход к его оценке описан в Примечании 2.5. В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

5.3 Риск ликвидности

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

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

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

Риск соблюдения условий договоров

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

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

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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

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

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

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

5.4 Рыночный риск

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

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

5.5 Валютный риск

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

5.6 Риск изменения процентных ставок

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

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

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

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

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

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

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

Раскрытия в отношении капитала

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

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

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

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

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

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

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

6. Финансовые активы

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

Краткосрочные финансовые активы представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 8%.

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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

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

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

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

8. Денежные средства и их эквиваленты

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

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

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

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

Движение резерва по сомнительным долгам

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

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

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

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

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

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

Дата окончания размещения Биржевых облигаций – 26.07.2018.

Предусмотрено частичное досрочное погашение Биржевых облигаций.

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

Краткосрочные кредиты и займы

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

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

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

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

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

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

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

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

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

11. Оценочные обязательства

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

12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность

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

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности.

13. Собственный капитал

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

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

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

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

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

14. Выручка

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

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

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

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

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

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

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

15. Себестоимость продаж

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

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

16. Административные расходы

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

17. Коммерческие расходы

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

18. Прочие доходы

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

19. Прочие расходы

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

20. Финансовые доходы

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

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

21. Финансовые расходы

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

22. Налог на прибыль

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

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

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

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

Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

23. Операции со связанными сторонами

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

Связанными сторонами для Группы являются:

- ключевой управленческий персонал Компании;
- компании, находящиеся под общим контролем;
- участники Компании.

В 2018 году Компания совершила следующие операции со связанными сторонами:

Операции с ассоциированными компаниями и ключевым управленческим персоналом

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

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

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

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

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

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

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

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

Наименование	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Дебиторская задолженность	438	-
Прочие обязательства	1 438	-
Кредиторская задолженность	-	(23 645)
Вознаграждения руководству		
	2018 г.	2017 г.
Заработная плата и премии	20 972	12 940
Социальные выплаты и отчисления	5 227	3 495
Итого	26 199	16 435

24. Условные активы и обязательства

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

Перечень земельных участков в залоге приведен в таблице ниже:

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

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

Перечень долевых инструментов в залоге приведен в таблице ниже:

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

*оценка определена специалистами банка.

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

*Комментарии к финансовой отчетности являются неотъемлемой частью
финансовой отчетности*

ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерние организации

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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

25. События после отчетной даты

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

Председатель Совета директоров



Подпись

/ В.Г. Селиванов /