ООО «ЛЕГЕНДА»
и его дочерние организации

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2017 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Тел: +7 495 797 56 65
Факс: +7 495 797 56 60
reception@bdo.ru
www.bdo.ru

АО «БДО Юникон»
Россия, 117587, Москва,
Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция 11

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ЛЕГЕНДА»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» (Организация) (ОГРН 1107847309063, дом 8, литер А, улица Стартовая, город Санкт-Петербург, 196210) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

АО «БДО Юникон», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, является членом BDO International, сети независимых компаний. BDO – торговая марка сети BDO и каждой компании – члена сети BDO.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора А.Б. Балякин

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

30 марта 2018 года

ООО «ЛЕГЕНДА»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 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. Финансовые активы..... 27
7. Запасы..... 27
8. Денежные средства и их эквиваленты 27
9. Дебиторская задолженность 27
10. Займы полученные..... 28
11. Оценочные обязательства 28
12. Кредиторская задолженность..... 29
13. Собственный капитал 29
14. Выручка..... 29
15. Себестоимость продаж..... 30
16. Административные расходы..... 30
17. Коммерческие расходы..... 30
18. Прочие доходы 31
19. Прочие расходы 31
20. Финансовые доходы..... 31
21. Финансовые расходы 31
22. Налог на прибыль..... 32
23. Операции со связанными сторонами..... 32
24. Условные активы и обязательства 34
25. События после отчетной даты 35

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

	Прим.	2017г.	2016г.
Выручка	14	5 401 772	4 611 289
Себестоимость продаж	15	(3 603 006)	(3 496 408)
Валовая прибыль		**1 798 766**	**1 114 881**
Административные расходы	16	(226 062)	(158 883)
Коммерческие расходы	17	(435 024)	(283 900)
Прочие доходы	18	19 170	-
Прочие расходы	19	(159 058)	(100 100)
Операционная прибыль		**997 792**	**571 998**
Финансовые доходы	20	66 286	136 882
Финансовые расходы	21	(167 280)	(216 918)
Прибыль до налогообложения		**896 798**	**491 962**
Расходы по налогу на прибыль	22	(179 360)	(98 392)
Прибыль за год		**717 438**	**393 570**
Итого совокупный доход за год		**717 438**	**393 570**

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

30 марта 2018 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Прим.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		118 163	66 995
Нематериальные активы		8 794	9 778
Отложенные налоговые активы	22	-	7 776
Итого внеоборотные активы		**126 956**	**84 549**
Оборотные активы			
Запасы	7	5 739 394	4 677 417
Дебиторская задолженность	9	2 971 911	1 708 526
Финансовые активы	6	68 853	149 526
Денежные средства и их эквиваленты	8	1 556 077	60 521
Итого оборотные активы		**10 336 235**	**6 595 990**
ИТОГО АКТИВЫ		**10 463 191**	**6 680 539**
КАПИТАЛ			
Собственный капитал	13	200 000	200 000
Капитал компаний, в отношении которых выполняются критерии контроля	13	20	52
Нераспределенная прибыль		693 693	141 979
ИТОГО КАПИТАЛ		**893 713**	**342 031**
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	10	2 493 660	1 077 592
Итого долгосрочные обязательства		**2 493 660**	**1 077 592**
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	12	726 017	755 132
Займы полученные	10	68 835	172 633
Обязательства перед дольщиками		6 094 326	4 317 494
Отложенные налоги	22	160 237	-
Оценочные обязательства	11	26 403	15 656
Итого краткосрочные обязательства		**7 075 817**	**5 260 915**
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**9 569 478**	**6 338 507**
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**10 463 191**	**6 680 539**

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

30 марта 2018 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	2017	2016
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	6 872 383	4 215 311
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(5 760 044)	(3 849 151)
Платежи работникам или в интересах работников	(262 706)	(186 339)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(43 957)	(12 732)
Выплаты дивидендов	(144 836)	(10 065)
Налог на прибыль (возмещение / (уплата))	716	(17 330)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности	**661 556**	**139 696**
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Поступления от продажи основных средств	600	-
Платежи на приобретение основных средств	(14 347)	(17 527)
Платежи на приобретение финансовых активов	-	(131 562)
Выдача займов	(860 941)	(263 293)
Возврат займов	903 883	236 507
Проценты полученные	35 389	142 991
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности	**64 584**	**(32 883)**
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	4 845 735	1 381 841
Возврат кредитов и займов	(3 935 457)	(1 369 939)
Проценты выплаченные	(140 862)	(129 072)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) финансовой деятельности	**769 416**	**(117 169)**
Чистое увеличение (снижение) денежных средств и их эквивалентов	**1 495 556**	**(10 357)**
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	60 521	70 877
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	**1 556 077**	**60 521**

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

30 марта 2018 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Итого капитал	Капитал компаний, в отношении которых выполняются критерии контроля	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
На 1 января 2016г.	**(3 817)**	**122**	**200 000**	**(203 939)**
Прибыль		-	-	393 570
Итого совокупный доход за период	**393 570**	**-**	**-**	**393 570**
Уменьшение 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**
Совокупный доход за период				
Прибыль	-	-	-	717 438
Итого совокупный доход за период	**717 438**	**-**	**-**	**717 438**
Уменьшение уставного капитала	(32)	(32)	-	-
Дивиденды	(165 724)	-	-	(165 724)
Итого взносы собственников и распределение собственникам	**(165 756)**	**(32)**	**-**	**(165 724)**
31 декабря 2017г.	**893 713**	**20**	**200 000**	**693 693**

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

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов

30 марта 2018 года

КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

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

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

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

Группа осуществляет деятельность под брендом «LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT».

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

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2017 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.

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

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

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

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

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

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

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 2017 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. 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 2017 г., 31 декабря 2016 г. представлены ниже:

Дочерняя компания	Доля участия 31.12.2017 г.	Источник контроля	Доля участия 31.12.2016 г	Источник контроля
ООО «Динамика»	100%	Участие в капитале	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Дальневосточного»	100%	Участие в капитале	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Дом» (ликвидируется)	100%	Фактическая правомочность	100%	Фактическая правомочность
ООО «Легенда Дом»	100%	Участие в капитале	0%	
ООО «Легенда Инвест»	100%	Участие в капитале	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Комендантского»	100%	Участие в капитале	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Смарт»	100%	Участие в капитале	100%	Участие в капитале
ООО «Легенда Институтского»	100%	Участие в капитале	100%	Фактическая правомочность
ООО «Республика»	100%	Фактическая правомочность	100%	Фактическая правомочность
ООО «Орион»	100%	Участие в капитале	0%	
ООО «Пегас»	100%	Участие в капитале	0%	
ООО «Персей»	100%	Участие в капитале	0%	
ООО «Формула»	100%	Фактическая правомочность	100%	Фактическая правомочность
ООО «Азимут»	0%		100%	Фактическая правомочность
ООО «Легенда Эстейт»	0%		100%	Фактическая правомочность

В 2017 году Группой были ликвидированы компании ООО «Азимут», ООО «Легенда Эстейт». Выбытие данных компаний не оказывает какого-либо существенного влияния на показатели отчетности Группы, так как ООО «Азимут», осуществлявшее строительство объекта по адресу Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, завершило строительство объекта в 2015 году, обязательства по передаче квартир участникам договоров долевого участия выполнены в 2016 году. На момент ликвидации ООО «Азимут» деятельность не осуществляло. Деятельность компании ООО «Легенда Эстейт» формировалась преимущественно за счет внутригрупповых операций, которые исключались для целей подготовки консолидированной отчетности.

В 2017 году компания ООО «Омега Инвест» была переименована в ООО «Легенда Институтского».

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 организаций 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 2017 и 2016 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.

3.2. Классификация активов и обязательств

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

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

3.3 Финансовые инструменты

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 прибылях и убытках 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.

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 прибылях и убытках 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 прибылях и убытках и прочем 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.

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 непроизводные 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, кроме затрат на финансирование строительства объектов, возводимых Группой по договорам долевого участия, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

Затраты на финансирование строительства объектов, возводимых Группой по договорам долевого участия, признаются Группой в периоде возникновения, так как, по оценке Группы, такое признание в наибольшей степени соответствует принципу равномерности признания доходов и расходов, который является целью применения метода учета доходов и расходов «по степени готовности».

3.4. Основные средства

3.4.1. Признание и оценка

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

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

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

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

3.4.2. Последующие затраты

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

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

3.4.3. Амортизация

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

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

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

3.5. Нематериальные активы

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

Амортизация начисляется линейным способом.

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

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

3.6. Арендованные активы

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

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

3.7. Запасы

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

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

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

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

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

3.8. Обесценение

3.8.1. Обесценение нефинансовых активов

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

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

Внешние источники информации:

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

Внутренние источники информации:

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

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин:

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

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

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

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

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 долевые 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 инвестиции в долевые ценные бумаги, объективным свидетельством обесценения такой инвестиции является значительное или продолжительное снижение ее справедливой стоимости ниже ее фактической стоимости.

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 прибылях и убытках 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 прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за период.

Убытки от обесценения инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством переноса в отчете о прибылях и убытках 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 прибылях и убытках 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 прибылях и убытках 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 имеющихся в наличии для продажи, возрастает и данное

увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся 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 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, имеющихся 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, 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.

Группа приняла решение применять МСФО 15 досрочно, так как считает, что модель учета, предусмотренная стандартом, в наибольшей степени позволяет обеспечить информативность консолидированной финансовой отчетности. Досрочное применение было выполнено в отношении отчетности за 2016 год. В связи с первым применением МСФО (за 2016 год) был выполнен пересчет сопоставимых данных согласно МСФО (IFRS) 1 за 2015 год, а так же балансовых величин на 31.12.2015 и 01.01.2015.

4.2. Стандарты, вступившие в силу 1 января 2017 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2017 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

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). Применение данных поправок не оказывает значительного влияния на раскрытие отдельных 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. Применение данных поправок не оказывает существенного влияния на финансовую отчетность Группы.
Поправки к МСФО (IFRS) 12 Раскрытие информации об участии в других предприятиях	Поправки к МСФО (IFRS) 12 разъясняют, что организации освобождены от требования по раскрытию обобщенной финансовой информации в отношении долей участия в дочерних и ассоциированных организациях, а также совместных предприятиях, которые классифицируются (или включаются в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенные для продажи. Поправки разъясняют, что данное освобождение является единственным исключением из общих требований по раскрытию в отношении таких долей участия. Применение данных поправок не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку такие инвестиции не классифицированы в качестве предназначенных для продажи и не включены в выбывающую группу.

4.3. 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) 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. По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций. По предварительным оценкам, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения по состоянию на 1 января 2018 года может привести к дополнительным убыткам от обесценения по активам по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности. По предварительным оценкам сумма убытка несущественна. Группа уточняет допущения и источники информации.
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.
Поправки к МСФО (IFRS) 2 Классификация и Оценка Операций по Выплатам на Основе Долевых Инструментов (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января	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 инструментами.

2018 года или после этой даты)	Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО(IAS) 28 Продажа или Взнос Активов между Инвестором и его Ассоциированной Компанией или Совместным Предприятием (Дата вступления в силу пока не определена)	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. 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.

(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 покупатели и заказчики 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

	2017 г.	2016 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 277 159	456 369
Торговая дебиторская задолженность	284 513	174 005
Займы выданные	68 853	149 526
Денежные средства и их эквиваленты	1 556 077	60 521
Итого	**3 186 602**	**840 421**

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках, имеющий рейтинг международных агентств не ниже BB-. 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.

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:

В тысячах российских рублей	**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**

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:

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

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 удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

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

5.5 Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием валютных остатков на 31.12.2017.

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 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Финансовые активы	68 853	33 600
Финансовые обязательства	(2 562 495)	(1 250 225)
Итого	**(2 493 642)**	**(1 216 625)**

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

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

Раскрытия в отношении капитала

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

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

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых учредителям, продать активы, чтобы уменьшить долг, а 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 2017 года, 31 декабря 2016 года было следующее:

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Общая величина обязательств	9 569 478	6 338 507
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(1 556 077)	(60 521)
Нетто-величина долговых обязательств	**8 013 401**	**6 277 986**
Общая величина собственного капитала	893 713	342 031
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	**9**	**18**

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

Краткосрочные финансовые активы представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 8%.

7. Запасы

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Незавершенное строительство	5 714 019	4 593 251
Сырье и материалы	25 375	84 166
Итого	**5 739 394**	**4 677 417**

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.

8. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Денежные средства на банковских счетах	1 430 863	25 188
Депозиты	125 000	33 600
Денежные средства в кассе	214	1 732
Итого	**1 556 077**	**60 521**

9. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 397 075	1 059 484
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 277 159	456 369
Торговая дебиторская задолженность	299 263	174 005
Переплаты по налогу на прибыль	8 969	16 787
Резерв по сомнительным долгам	(14 750)	-
Прочее	4 195	1 881
Итого дебиторская задолженность	**2 971 911**	**1 708 526**

10. Займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2017г.	31 декабря 2016г.
Кредиты банков	2 493 237	676 678
Займы	-	391 182
Задолженность по процентам	423	9 732
Итого	**2 493 660**	**1 077 592**

Краткосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2017г.	31 декабря 2016г.
Кредиты банков	34 718	-
Займы	32 990	171 900
Задолженность по процентам	1 126	733
Итого	**68 835**	**172 633**

Все остатки по кредитам и займам на 31.12.2017 и 31.12.2016 представлены в российских рублях.

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

	31 декабря 2017г.	31 декабря 2016г.
К погашению в период от 1 до 2 лет	2 158 842	131 114
К погашению в период от 2 до 3 лет	334 818	946 478
К погашению в период более 3-х лет	-	-
Итого	**2 493 660**	**1 077 592**

Годовые процентные ставки в 2016-2017 годах составляли в среднем 15 %.

11. Оценочные обязательства

Вид оценочных обязательств	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Резерв по судебным делам	20 988	12 832
Резерв по неиспользованным отпускам	5 415	2 824
Итого	**26 403**	**15 656**

12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Задолженность поставщикам и подрядчикам	663 276	708 908
Задолженность по дивидендам	26 634	37 586
Задолженность по налогам и сборам	18 506	5 391
Прочая кредиторская задолженность	17 601	3 247
Кредиторская задолженность	**726 017**	**755 132**

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности.

Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31.12.2017, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31.12.2017 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

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.

14. Выручка

	2017 г.	2016 г.
Признание выручки по степени готовности	4 781 335	3 468 861
Выручка от реализации недвижимости после регистрации права собственности	369 175	814 651
Эффект дисконтирования	251 262	327 777
Итого выручка	**5 401 772**	**4 611 289**

15. Себестоимость продаж

	2017 г.	2016 г.
Услуги генподряда	2 721 418	2 469 118
Земельные участки	502 715	504 272
Эффект дисконтирования	251 262	327 777
Зарплата	66 622	48 906
Социальные выплаты и отчисления	17 994	13 303
Прочее	42 995	133 032
Итого	**3 603 006**	**3 496 408**

16. Административные расходы

	2017 г.	2016 г.
Зарплата	94 192	58 298
Аренда и содержание офиса	39 921	31 788
Социальные выплаты и отчисления	25 440	16 196
Товары для офиса	15 044	11 332
Расходы на автотранспорт	8 933	11 205
Расходы на программное обеспечение	4 602	8 739
Страхование (в т.ч. ДМС)	3 778	3 249
Охранные услуги	3 229	2 435
Обеспечение связи	1 839	1 884
Прочее	29 083	13 757
Итого	**226 062**	**158 883**

17. Коммерческие расходы

	2017 г.	2016 г.
Расходы на рекламу	171 879	146 825
Услуги по привлечению дольщиков	204 407	89 988
Зарплата	46 247	36 849
Социальные выплаты и отчисления	12 491	10 237
Итого	**435 024**	**283 900**

18. Прочие доходы

	2017 г.	2016 г.
Компенсации в соответствии с договорными обязательствами (в т. ч. штрафы, выставленные поставщикам)	17 665	-
Списание кредиторской задолженности	1 173	-
Прочее	332	-
Итого	**19 170**	**-**

19. Прочие расходы

	2017 г.	2016 г.
Компенсации в соответствии с договорными обязательствами	48 726	-
Услуги банка	28 189	-
Расходы на организационные нужды	18 884	28 315
Начисление резерва по сомнительной дебиторской задолженности	14 750	-
Начисление резерва по судебным делам	8 768	9 463
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	3 168	-
Списание дебиторской задолженности	2 189	-
Реализация имущественных прав, кроме права требования	-	39 078
Страхование ДДУ	29 860	19 680
Прочее	4 524	3 564
Итого	**159 058**	**100 100**

20. Финансовые доходы

	2017 г.	2016 г.
Курсовые разницы	7 516	126 171
Проценты к получению	58 770	10 711
Итого	**66 286**	**136 882**

21. Финансовые расходы

	2017 г.	2016 г.
Проценты к уплате	167 280	216 918
Итого	**167 280**	**216 918**

22. Налог на прибыль

	2017 г.	2016 г.
Текущий налог на прибыль	11 347	9 266
Расходы по отложенному налогу на прибыль	168 013	89 126
Расходы по налогу на прибыль за год	**179 360**	**98 392**

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

	2017 г.	2016 г.
Прибыль до налогообложения	896 798	491 962
Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20%	(179 360)	(98 392)
Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке	**(179 360)**	**(98 392)**

	31 декабря 2016 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2017 г.
Вычитаемые/(налогооблагаемые) временные разницы			
Признание финансового результата по степени готовности	(2 739 425)	(1 619 268)	(4 358 693)
Отражение доходов и расходов по принципу начисления	2 769 845	774 820	3 544 665
Прочее	8 466	4 385	12 851
Итого временные разницы	**38 886**	**(840 063)**	**(801 178)**
Признанное отложенное налоговое обязательство	(575 907)	(323 854)	(899 761)
Признанный отложенный налоговый актив	583 683	155 841	739 524
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)	**7 776**	**(168 013)**	**(160 237)**

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

Наименование	2017 г.	2016 г.
Займы выданные	79 255	100 576
Займы полученные	21 644	62 620
Приобретение товаров и услуг	133 648	18 653
Проценты к получению	54 817	20 280
Проценты к уплате	12 955	23 747

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

Наименование	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Займы выданные	68 853	149 526
Дебиторская задолженность	4 189	140 580
Задолженность по процентам к получению	6	2 759
Авансы выданные	145	2 350
Задолженность по процентам	245	-
Кредиторская задолженность	256 732	4 295
Займы полученные	32 990	159 154
Прочие обязательства	597 788	1 226 737

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

Наименование	2017 г.	2016 г.
Увеличение капитала	10	201 980
Приобретение товаров и услуг	121	140 400
Дивиденды	165 724	47 651
Займы полученные / (выданные)	(5 808)	(5 728)
Проценты к получению / (уплате)	(18)	(234)

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

Наименование	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Займы полученные	-	(11 346)
Задолженность по процентам	-	(733)
Кредиторская задолженность	(23 645)	-

Вознаграждения руководству

	2017 г.	2016 г.
Заработная плата и премии	12 940	7 468
Социальные выплаты и отчисления	3 495	2 075
Итого	**16 435**	**9 542**

24. Условные активы и обязательства

На отчетную дату Группа являлась стороной ряда судебных разбирательств. Предметом спора являлись неурегулированные в досудебном порядке обстоятельства передачи жилых помещений ряду участников договоров долевого участия. Данные разбирательства рассматриваются судами в рамках законодательства о защите прав потребителей.

Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство Группы считает, что возможное выбытие каких-либо ресурсов для погашения возможных обязательства не окажет существенного влияния на деятельность Группы.

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 12 «Оценочные обязательства».

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «Сбербанк» и ПАО «МБСП» 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 13 «Займы полученные» по строке «Кредиты банков».

Перечень земельных участков в залоге приведен в таблице ниже:

Объект	Сумма залога, 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, расположенного 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*
Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004281:11913, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, уч.86, (северо-восточнее дома 7, корпус 1, лит. А по Нижне-Каменской ул.), площадью 6 435 кв.м.	168 000

**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 имущественных прав, а также права субаренды приведен в таблице ниже:

Объект	Сумма, тыс. руб.
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

Объект	Сумма, тыс. руб.
Право субаренды земельного участка с кадастровым номером 78:40:0008339:4665, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 101, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1). Право субаренды земельного участка принадлежит Залогодателю на основании Договора субаренды земельного участка от 29.07.2016 г., заключенного между Залогодателем и Закрытым акционерным обществом «Балтийская жемчужина» (ИНН 7801377058), зарегистрированного 25.08.2016 г. за № 78-78/035-78/112/201/2016-295/2.	1 024 830
Имущественные права на строящиеся площади многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными гаражами в жилом комплексе «LEGENDA Героев», 1 и 2 очередь (далее – Объект), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 101, (севернее пересечения с улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1).	4 270 954
Имущественные права (требования) Залогодателя на получение в собственность квартир по окончании строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным гаражом, расположенного по строительному адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, уч.1 (напротив д.7 лит.А по Дальневосточному пр.)	209 515

Перечень долевых инструментов в залоге приведен в таблице ниже:

Объект	Сумма, тыс. руб.
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ЛЕГЕНДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО»	2 000
Доля в размере 100 % в уставном капитале ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»	2 000

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

25. События после отчетной даты

В январе 2018 года Группа опубликовала информацию о расширении адресной программы – Группа подписала соглашение с ООО «Телеком 5», дочерней структурой АО «Ростелеком», и АО «Сбербанк КИБ» о реализации девелоперского проекта в Петроградском районе Санкт Петербурга. Условия предполагают передачу участка на пересечении ул. Чапыгина и ул. Уфимской на условиях аренды с правом последующего выкупа под строительство жилого дома с подземным паркингом площадью 5 000 кв.м. Это первый проект редевелопмента непрофильных активов АО «Ростелеком», предполагающий освоение земельных участков, где расположены старые АТС, не использующиеся по назначению и предназначенные к сносу. В настоящий момент идут работы по проектированию здания. Начало строительство планируется во втором полугодии 2018 года. Срок реализации — до конца 2020 года. Проектное финансирование будет предоставлено ПАО «Сбербанк».

В 2018 году, в связи с оптимизацией корпоративного управления, руководством Группы принято решение о ликвидации дочерней компании ООО «Легенда Дом».

Председатель Совета директоров В.Г. Селиванов _____

30 марта 2018 года