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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 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, 3 этаж,
пом. I, комната 50

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам ООО «ЛЕГЕНДА»**

## Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» (Организация) (ОГРН 1107847309063, офис 307, каб. 1, литера А, дом 8, улица Стартовая, город Санкт-Петербург, 196210) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках 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 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

## Основание для выражения мнения

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

## Ключевые вопросы аудита

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

### *Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15*

Мы уделили особое внимание вопросу признания выручки в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (примечания 3.14 и 14 к консолидированной финансовой отчетности) в связи с тем, что вопрос разработки и последующего применения модели признания выручки по МСФО (IFRS) 15 является технически сложным, а также существенным с точки зрения величины данной статьи. Группа применяет МСФО (IFRS) 15 с даты подготовки первой консолидированной отчетности.

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

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.

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

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

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

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

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили существенных несоответствий.

**Прочая информация**

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Отчете эмитента за первый квартал 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента за первый квартал 2021 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом и Отчетом эмитента за первый квартал 2021 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

**Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

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

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

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

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

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

31 марта 2021 года

## СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА ... 7

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ... 8

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ... 9

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ... 10

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ... 11

1. Общая информация ... 11
2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности ... 12
3. Принципы учетной политики ... 17
4. Финансовые инструменты – управление рисками ... 27
5. Финансовые активы ... 31
6. Активы в форме прав пользования ... 31
7. Основные средства ... 31
8. Запасы ... 32
9. Денежные средства и их эквиваленты ... 32
10. Дебиторская задолженность и активы по договорам ... 33
11. Займы полученные ... 34
12. Кредиторская задолженность ... 36
13. Собственный капитал ... 36
14. Выручка ... 37
15. Себестоимость продаж ... 38
16. Административные расходы ... 38
17. Коммерческие расходы ... 38
18. Прочие доходы ... 38
19. Прочие расходы ... 39
20. Финансовые доходы ... 39
21. Финансовые расходы ... 39
22. Налог на прибыль ... 39
23. Операции со связанными сторонами ... 40
24. Условные активы и обязательства ... 42
25. События после отчетной даты ... 44

# КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

| | Прим. | 2020г. | 2019г. (пересчитано) |
|---|---|---|---|
| Выручка | 14 | 9 895 776 | 7 452 828 |
| Себестоимость продаж | 15 | (7 239 445) | (5 142 582) |
| **Валовая прибыль** | | **2 656 331** | **2 310 246** |
| Административные расходы | 16 | (480 198) | (356 449) |
| Коммерческие расходы | 17 | (878 345) | (581 906) |
| Прочие доходы | 18 | 186 001 | 90 266 |
| Прочие расходы | 19 | (164 984) | (58 398) |
| **Операционная прибыль** | | **1 318 805** | **1 403 759** |
| Финансовые доходы | 20 | 162 061 | 16 187 |
| Финансовые расходы | 21 | (766 820) | (779 547) |
| **Прибыль до налогообложения** | | **714 046** | **640 399** |
| Расходы по налогу на прибыль | 22 | (142 809) | (128 080) |
| **Прибыль / Общий совокупный доход** | | **571 237** | **512 319** |
| *Причитающиеся:* | | | |
| собственникам Компании | | 571 237 | 512 318 |
| владельцам неконтролирующих долей участия | | - | 1 |
| **Прибыль / Общий совокупный доход за год** | | **571 237** | **512 319** |

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

Первый заместитель генерального директора А.А. Лукьянов

31 марта 2021 года

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

| | Прим. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|---|
| **АКТИВЫ** | | | |
| **Внеоборотные активы** | | | |
| Основные средства | 7 | 172 359 | 91 414 |
| Активы в форме прав пользования | 6 | 201 034 | 268 356 |
| Нематериальные активы | | 6 106 | 7 148 |
| Финансовые активы | 5 | 1 429 220 | 54 962 |
| **Итого внеоборотные активы** | | **1 808 719** | **421 880** |
| **Оборотные активы** | | | |
| Запасы | 8 | 10 580 110 | 11 395 801 |
| Дебиторская задолженность и активы по договорам | 10 | 3 326 372 | 3 703 453 |
| Финансовые активы | 5 | 851 754 | 56 755 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 9 | 694 417 | 339 431 |
| **Итого оборотные активы** | | **15 452 653** | **15 495 440** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** | | **17 261 372** | **15 917 320** |
| **КАПИТАЛ** | | | |
| Уставный капитал | 13 | 300 000 | 300 000 |
| Добавочный капитал | 13 | 542 134 | - |
| Неконтролируемая доля участия | | 1 | 1 |
| Нераспределенная прибыль | | 2 689 384 | 2 191 119 |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** | | **3 531 519** | **2 491 120** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | |
| **Долгосрочные обязательства** | | | |
| Займы полученные | 11 | 5 506 503 | 3 989 367 |
| **Итого долгосрочные обязательства** | | **5 506 503** | **3 989 367** |
| **Краткосрочные обязательства** | | | |
| Кредиторская задолженность | 12 | 1 050 108 | 1 314 870 |
| Займы полученные | 11 | 1 604 381 | 987 470 |
| Обязательства перед дольщиками | 14 | 4 886 118 | 6 606 253 |
| Отложенные налоги | 22 | 647 519 | 520 795 |
| Оценочные обязательства | | 35 224 | 7 445 |
| **Итого краткосрочные обязательства** | | **8 223 350** | **9 436 833** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | **13 729 853** | **13 426 200** |
| **ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | **17 261 372** | **15 917 320** |

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

Первый заместитель генерального директора А.А. Лукьянов

31 марта 2021 года

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| **Потоки денежных средств от операционной деятельности** | | |
| Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг | 9 116 216 | 8 977 576 |
| Платежи поставщикам товаров, работ, услуг | (7 579 043) | (7 088 846) |
| Платежи за приобретение земельного участка | (1 550 000) | (1 430 000) |
| Платежи работникам или в интересах работников | (654 976) | (477 947) |
| Прочие денежные платежи по операционной деятельности | (80 261) | (60 920) |
| Прочие поступления от операционной деятельности | 32 089 | - |
| Выплаты дивидендов | (57 750) | - |
| Налог на прибыль (уплата) | (48 166) | (45 078) |
| **Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности** | **(821 891)** | **(125 215)** |
| **Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности** | | |
| Выдача займов | (1 988 173) | (251 130) |
| Возврат займов | 284 972 | 208 015 |
| Проценты полученные | 55 613 | 10 005 |
| **Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности** | **(1 647 588)** | **(33 110)** |
| **Потоки денежных средств от финансовой деятельности** | | |
| Поступления в виде кредитов и займов | 4 985 054 | 3 096 450 |
| Поступления от выпуска облигаций | 3 277 296 | 620 451 |
| Возврат кредитов и займов | (4 796 510) | (3 014 727) |
| Выплаченный накопленный купонный доход | (371 590) | (204 338) |
| Проценты выплаченные | (279 130) | (333 741) |
| **Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности** | **2 815 120** | **164 095** |
| Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты | (30 077) | - |
| Чистый приток/(отток) денежных средств из-за выбытия компаний | 39 422 | - |
| **Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов** | **354 986** | **5 770** |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | 339 431 | 333 661 |
| **Денежные средства и их эквиваленты на конец года** | **694 417** | **339 431** |

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

Первый заместитель генерального директора А.А. Лукьянов

31 марта 2021 года

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

| | | | Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Итого собственный капитал** | Неконтролирующая доля участия | **Итого** | Добавочный капитал | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) |
| **На 1 января 2019 г. (пересчитано)** | **1 978 801** | **-** | **1 978 801** | **-** | **200 000** | **1 778 801** |
| Прибыль | 512 319 | 1 | 512 318 | - | - | 512 318 |
| **Итого совокупный доход за период** | **512 319** | **1** | **512 318** | **-** | **-** | **512 318** |
| Увеличение уставного капитала за счет прибыли | - | - | - | - | 100 000 | (100 000) |
| Продажа доли в дочерних компаниях | - | 116 | (116) | - | (116) | - |
| Корректировка неконтролирующей доли участия | - | (116) | 116 | - | 116 | - |
| **Итого операции с собственниками компании** | **-** | **-** | **-** | **-** | **100 000** | **(100 000)** |
| **31 декабря 2019 г. (пересчитано)** | **2 491 120** | **1** | **2 491 119** | **-** | **300 000** | **2 191 119** |
| Прибыль | 571 237 | - | 571 237 | - | - | 571 237 |
| **Итого совокупный доход за период** | **571 237** | **-** | **571 237** | **-** | **-** | **571 237** |
| Дивиденды | (72 972) | - | (72 972) | - | - | (72 972) |
| Увеличение добавочного капитала бенефициаром | 542 134 | - | 542 134 | 542 134 | - | - |
| **Итого операции с собственниками компании** | **469 162** | **-** | **469 162** | **542 134** | **-** | **(72 972)** |
| **31 декабря 2020 г.** | **3 531 519** | **1** | **3 531 518** | **542 134** | **300 000** | **2 689 384** |

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

Первый заместитель генерального директора А.А. Лукьянов

31 марта 2021 года

# ПРИМЕЧАНИЯ 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 Примечании 3.1 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2020 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.

**Оценка влияния пандемии коронавируса (COVID-19) и волатильности финансовых рынков на деятельность группы**

По оценке руководства Группы, ситуация пандемии и текущей волатильности финансовых рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам, в связи с тем, что договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях; договоры на привлеченное финансирование имеют фиксированные ставки и курс национальной валюты к иностранным валютам не оказывает влияния на размер стоимости финансирования; в условиях снижения ослабевания национальной валюты, волатильности финансовых рынков и снижения ставок по банковским депозитам имело место значительное увеличение спроса на объекты недвижимости, как

следствие потребности населения минимизировать риски обесценения рублевых сбережений путем приобретения недвижимости.

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

### 2.4.1. Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением котируемых финансовых активов и обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

| | | Справедливая стоимость | | |
|---|---|---|---|---|
| | Балансовая стоимость | Уровень 1 | Уровень 2 | Итого |
| **Финансовые активы** | | | | |
| Финансовые активы | 2 280 974 | - | 2 280 974 | 2 280 974 |
| Дебиторская задолженность | 3 326 372 | - | 3 326 372 | 3 326 372 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 694 417 | 694 417 | - | 694 417 |
| | **6 301 763** | **694 417** | **5 607 346** | **6 301 763** |
| **Финансовые обязательства** | | | | |
| Кредиты и займы | 2 889 111 | - | 2 889 111 | 2 889 111 |
| Выпущенные облигации | 4 221 773 | 4 235 000 | - | 4 235 000 |
| Кредиторская задолженность | 792 525 | - | 792 525 | 792 525 |
| Обязательства по аренде | 226 378 | - | 226 378 | 226 378 |
| | **8 129 787** | **4 235 000** | **3 908 014** | **8 143 014** |

Ставка процента, использованная для дисконтирования расчетных потоков денежных средств по учету арендных обязательств равна 13%.

### 2.5 Изменения в учетных подходах и принципах раскрытия

***Изменение в учетном подходе, касающимся классификации добавочного капитала.***

В 2019 году Группа получила средства от конечного бенефициара в форме займа с целью развития Группы. В 2020 году Группа изменила свою позицию в отношении указанного займа, классифицируя полученные средства как взносы учредителя в капитал, а начисляемые проценты отражая как дивиденды для акционера. Планы по погашению данного займа в настоящее время отсутствуют, что является основанием для настоящей классификации.

***Корректировка неконтролирующей доли участия***

В связи с уточнением распределения прибыли, приходящиеся на дочерние компании, в которых есть неконтролирующая доля участия, Группа осуществила пересчет неконтролирующей доли в обществах с ограниченной ответственностью за 2019 год и соответственно скорректировала данные

отчета о совокупном доходе за 2019 год, а также сальдо неконтролирующих долей участия на 31 декабря 2019 г. в сумме 116 тыс. руб. (в сторону уменьшения).

***Изменение в учетном подходе, касающимся классификации финансовых расходов, вытекающих из договоров с покупателями.***

С 2020 года Группой было принято решение признавать финансовые расходы, вытекающие из договоров с покупателями, не в составе себестоимости, а в финансовых расходах. Такая презентация, по мнению Группы, позволяет более корректно, для внешнего пользователя, формировать представление об операционной прибыли и финансовых расходах.

***Изменения в учетной политике, относительно определения квалифицируемых активов и капитализации затрат по кредитам.***

В соответствии с требованиями и для того, чтобы сделать признание себестоимости продаж более предсказуемым и сопоставимым на постоянной основе и, как результат, предоставить пользователям более значимую и актуальную информацию, Группа поменяла подход в отношении капитализации затрат по займам в стоимость незавершенных запасов, выручка по которым признается с течением времени

Изменение в учетной политике было вызвано изменением существенного суждения в отношении отнесения значительной части земельных участков к категории квалифицированных активов. Возможность продолжать капитализацию затрат по займам, в соответствии с МСФО (IAS) 23 распространяется только на земельные участки, относящиеся к строительным объектам на стадии до открытия продаж (в отношении данных объектов земельных участки продолжают относиться к категории квалифицированных активов).

Изменение в учетной политике было применено ретроспективно, и группа применила новую учетную политику с начала самого раннего из предшествующих периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

**Влияние на финансовую отчетность**

В таблицах ниже представлен эффект, от изменений в учетной политике, на консолидированную отчетность группы:

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

| | 2019 До изменения | Изменение | 2019г. После изменения |
|---|---|---|---|
| Выручка | 7 452 828 | | 7 452 828 |
| Себестоимость продаж | (5 521 642) | 379 060 | (5 142 582) |
| **Валовая прибыль** | **1 931 186** | | **2 310 246** |
| Административные расходы | (356 449) | | (356 449) |
| Коммерческие расходы | (581 906) | | (581 906) |
| Прочие доходы | 90 266 | | 90 266 |
| Прочие расходы | (58 398) | | (58 398) |
| **Операционная прибыль** | **1 024 699** | | **1 403 759** |
| Финансовые доходы | 16 187 | | 16 187 |
| Финансовые расходы | (34 866) | (744 681) | (779 547) |
| **Прибыль до налогообложения** | **1 006 020** | | **640 399** |

| | 2019 До изменения | Изменение | 2019г. После изменения |
|---|---|---|---|
| Расходы по налогу на прибыль | (201 204) | | (128 080) |
| **Прибыль / Общий совокупный доход** | **804 816** | | **512 319** |
| *Причитающиеся:* | | | |
| собственникам Компании | 804 814 | | 512 318 |
| владельцам неконтролирующих долей участия | 2 | | 1 |
| **Прибыль / Общий совокупный доход за год** | **804 816** | | **512 319** |

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

| | 31 декабря 2019 г. до изменения | Изменения | 31 декабря 2019 г. после изменения |
|---|---|---|---|
| **АКТИВЫ** | | | |
| **Внеоборотные активы** | | | |
| Основные средства | 91 414 | | 91 414 |
| Активы в форме прав пользования | 268 356 | | 268 356 |
| Нематериальные активы | 7 148 | | 7 148 |
| Финансовые активы | 54 962 | | 54 962 |
| **Итого внеоборотные активы** | **421 880** | | **421 880** |
| **Оборотные активы** | | | |
| Запасы | 11 811 904 | (416 103) | 11 395 801 |
| Дебиторская задолженность и активы по договорам | 3 703 453 | | 3 703 453 |
| Финансовые активы | 56 755 | | 56 755 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 339 431 | | 339 431 |
| **Итого оборотные активы** | **15 911 543** | | **15 495 440** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** | **16 333 423** | | **15 917 320** |
| **КАПИТАЛ** | | | |
| Уставный капитал | 300 000 | | 300 000 |
| Неконтролируемая доля участия | 1 | | 1 |
| Нераспределенная прибыль | 2 524 000 | (332 881) | 2 191 119 |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** | **2 824 001** | | **2 491 120** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | |
| **Долгосрочные обязательства** | | | |
| Займы полученные | 3 989 367 | | 3 989 367 |
| **Итого долгосрочные обязательства** | **3 989 367** | | **3 989 367** |
| **Краткосрочные обязательства** | | | |
| Кредиторская задолженность | 1 314 870 | | 1 314 870 |

| | 31 декабря 2019 г. до изменения | Изменения | 31 декабря 2019 г. после изменения |
|---|---|---|---|
| Займы полученные | 987 470 | | 987 470 |
| Обязательства перед дольщиками | 6 606 253 | | 6 606 253 |
| Отложенные налоги | 604 017 | (83 222) | 520 795 |
| Оценочные обязательства | 7 445 | | 7 445 |
| **Итого краткосрочные обязательства** | **9 520 055** | | **9 436 833** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | **13 509 422** | | **13 426 200** |
| **ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | **16 333 423** | | **15 917 320** |

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

| | 1 января 2019 г. до изменения | Изменение | 1 января 2019 г. после изменения |
|---|---|---|---|
| **АКТИВЫ** | | | |
| **Внеоборотные активы** | | | |
| Основные средства | 107 465 | | 107 465 |
| Активы в форме прав пользования | - | | - |
| Нематериальные активы | 8 083 | | 8 083 |
| Финансовые активы | 50 000 | | 50 000 |
| **Итого внеоборотные активы** | **165 548** | | **165 548** |
| **Оборотные активы** | | | |
| Запасы | 9 061 820 | (50 481) | 9 011 339 |
| Дебиторская задолженность и активы по договорам | 2 606 047 | | 2 606 047 |
| Финансовые активы | 54 116 | | 54 116 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 333 661 | | 333 661 |
| **Итого оборотные активы** | **12 055 644** | | **12 005 163** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** | **12 221 192** | | **12 170 711** |
| **КАПИТАЛ** | | | |
| Уставный капитал | 200 000 | | 200 000 |
| Неконтролируемая доля участия | - | | - |
| Нераспределенная прибыль | 1 819 186 | (40 385) | 1 778 801 |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** | **2 019 186** | | **1 978 801** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | |
| **Долгосрочные обязательства** | | | |
| Займы полученные | 3 404 263 | | 3 404 263 |
| **Итого долгосрочные обязательства** | **3 404 263** | | **3 404 263** |

| | 1 января 2019 г. до изменения | Изменение | 1 января 2019 г. после изменения |
|---|---|---|---|
| **Краткосрочные обязательства** | | | |
| Кредиторская задолженность | 1 053 219 | | 1 053 219 |
| Займы полученные | 205 174 | | 205 174 |
| Обязательства перед дольщиками | 5 087 480 | | 5 087 480 |
| Отложенные налоги | 442 461 | (10 096) | 432 365 |
| Оценочные обязательства | 9 409 | | 9 409 |
| **Итого краткосрочные обязательства** | **6 797 743** | | **6 787 647** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | **10 202 006** | | **10 191 910** |
| **ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | **12 221 192** | | **12 170 711** |

## 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 2020 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.

Источником для возникновения контроля является участие в капитале дочерних компаний Группы. Перечень дочерних компаний и доли участия Группы представлены ниже.

| | Доля участия на 31 декабря | |
|---|---|---|
| Дочерняя компания | 2020г. | 2019 г. |
| ООО «Легенда Московского» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Дом» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Инвест» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Комендантского» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Смарт» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Институтского» | 100% | 100% |
| ООО «Легенда Констракшн» | 100% | 100% |
| ООО «Орион» | 99,9% | 99,9% |
| ООО «Пегас» | 100% | 100% |

| | Доля участия на 31 декабря | |
|---|---|---|
| Дочерняя компания | 2020г. | 2019 г. |
| ООО «СЗ «Легенда Большого проспекта В.О.»» | 100% | 100% |
| ООО «СЗ «Легенда Графского»» | 95,1% | 95,1% |
| ООО «Кассиопея» | 100% | 100% |
| ООО «Антарес» | 100% | 100% |
| ООО «Андромеда» | 100% | 100% |
| ООО «Альтаир» | 100% | 100% |
| ООО «Люмен» | 100% | 100% |
| ООО «Сириус» | 100% | 100% |
| ООО «СЗ «Черная речка»» | 100% | 0% |
| ООО «Формат» | 0% | 100% |
| ООО «Спектр» | 0% | 100% |
| АО «Вариатор» | 0% | 99,9% |
| ООО «Формула» | 100% | 100% |

В отчетном периоде Группой были созданы ряд новых компаний. Данные компании были созданы для формирования нового портфеля проектов Группы. В дальнейшем будут выполнять функцию застройщика.

### 3.2. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В 2019 г. Группой было для осуществления девелоперского проекта совместно с партнером создано ООО «СЗ «Легенда Графского» (далее СП). В сентябре 2019 года Группа потеряла контроль над СП. Причиной потери контроля послужило начало участия партнера в уставном капитале СП и начало действия корпоративного соглашения, в рамках которого существенные решения в отношении основной деятельности СП, включая распределение прибыли, могут быть приняты только Группой и партнером совместно и единогласно. Установленные корпоративным соглашением правила принятия решений (включая решения в отношении распределения прибыли), а также фактическое принятие участниками рисков от деятельности СП отвечает признакам совместного предприятия.

Результаты потери контроля над СП не оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность группы за 2020 г. Тем не менее был проведен пересчет отдельных сравнительных показателей в части раскрытия операций со связанными сторонами (примечание 23).

Ниже представлена обобщенная финансовая информация СП:

| | **на 31.12.2020** |
|---|---|
| Запасы | 1 288 674 |
| Дебиторская задолженность | 22 454 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 17 040 |
| Долгосрочные обязательства | (1 319 810) |
| Краткосрочные обязательства | (6 000) |
| **Чистые активы** | **2 358** |
| Доля Группы в ЧА (%) | 95% |
| Доля Группы в ЧА (тыс.руб.) | 2 240 |
| **Балансовая стоимость доли в совместном предприятии** | **2 240** |

В отчетном периоде у СП не было операций, требующих отражения в прибыли и совокупном доходе Группы.

### 3.3. Выбытие дочерних предприятий Группы

В 2020 году Группой были реализованы 100% акций АО «Вариатор». Продажа пакета акций была проведена в адрес СП. Прибыль от выбытия признана в прибыли и совокупном доходе Группы за период.

Основные показатели выбывающей компании на дату выбытия:

| | |
|---|---|
| Внеоборотные активы | 59 469 |
| Оборотные активы | 926 588 |
| Краткосрочные обязательства | (93 643) |
| **Чистые активы** | **892 414** |
| Вознаграждение по продаже 100% акций | 900 000 |
| **Прибыль от выбытия** | **7 586** |

Также в 2020 году доля Группы в ООО «Спектр» была продана третьим лицам в связи с завершением девелоперского проекта. Финансовый результат от продажи указанной организации отсутствует.

### 3.4. 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.

### 3.5. Финансовые инструменты

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

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

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

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

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и

- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

### 3.6. Основные средства

#### 3.6.1. 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.

#### 3.6.2. 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.

#### 3.6.3. Амортизация

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты.

### 3.9. 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.

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

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

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

### 3.10. Обесценение

#### 3.10.1. 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.

### 3.10.2 Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной

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

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

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

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

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

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

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

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

**Оценка ожидаемых кредитных убытков**

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

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

**Кредитно-обесцененные финансовые активы**

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

**Представление информации об обесценении**

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

### 3.11. 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 примечании 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).

### 3.12. 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.

### 3.13. Резервы

Признаются в случае, когда:

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

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

### 3.14. 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 признаёт в качестве выручки часть цены операции, распределяемую на данную обязанность к исполнению.

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

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.

### 3.15. 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.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам относятся учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, подготовку участка к фактическому началу строительства, разработку и получение проектной и разрешительной документации, строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, создаваемые в течение длительного срока.

### 3.16. 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. Финансовые инструменты – управление рисками

### 4.1 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.

### 4.2 Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы. Подход к его оценке описан в Примечании 3.10.2 В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

### 4.3 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 денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 г. в соответствии с условиями заключенных договоров:

| | От 0 до 6 месяцев | От 6 до 12 месяцев | От 1 до 2 лет | От 2 до 3 лет | Более 3 лет | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *На 31 декабря 2020 г.* | | | | | | |
| **Обязательства** | | | | | | |
| Кредиты и займы полученные | 852 178 | 752 203 | 1 280 000 | 2 999 435 | 1 227 068 | **7 110 884** |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности | 682 570 | 367 538 | - | - | - | **1 050 108** |
| **Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов** | **1 534 748** | **1 119 741** | **1 280 000** | **2 999 435** | **1 227 068** | **8 160 992** |
| *На 31 декабря 2019 г.* | | | | | | |
| **Обязательства** | | | | | | |
| Кредиты и займы полученные | 352 534 | 634 936 | 2 788 071 | 384 984 | 816 312 | **4 976 837** |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности | 723 178 | 591 692 | - | - | - | **1 314 870** |
| **Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов** | **1 075 712** | **1 226 628** | **2 788 071** | **384 984** | **816 312** | **6 291 707** |

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

### 4.4 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.

### 4.5 Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в связи с отсутствием существенных валютных остатков на 31 декабря 2020.

### 4.6 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 2020 | 31 декабря 2019 |
|---|---|---|
| Финансовые активы | 2 280 974 | 111 717 |
| Финансовые обязательства | (7 110 884) | (4 976 837) |
| **Итого** | **(4 829 910)** | **(4 865 120)** |

*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 также иным способом менять структуру капитала.

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на 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 2020 года, 31 декабря 2019 года было следующее:

| | 31 декабря 2020 | 31 декабря 2019 (пересчитано) |
|---|---|---|
| Общая величина обязательств | 13 729 853 | 13 426 201 |
| За вычетом: денежных средств и их эквивалентов | (694 417) | (339 431) |
| Нетто-величина долговых обязательств | **13 035 436** | **13 086 770** |
| | | |
| Общая величина собственного капитала | 3 531 519 | 2 491 120 |
| Отношение долговых обязательств к собственному капиталу | **4** | **5** |

### 4.7 Основные финансовые показатели группы

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

**EBITDA**

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

| *тыс. руб.* | **2020** |
|---|---|
| Операционная прибыль | 1 318 805 |
| Плюс: проценты и процентные расходы | 56 599 |
| Плюс: амортизация | 49 363 |
| Плюс: не операционные расходы | 301 367 |
| Минус: не операционные доходы | (240 351) |
| **EBITDA** | **1 485 783** |

**Чистый долг**

Чистый долг представляет собой займы полученные, скорректированные на задолженность по процентам, на денежные средства, их эквиваленты и аналоги, на кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов.

| тыс. руб. | **2020 год** |
|---|---|
| Займы полученные | 7 110 884 |
| Минус: задолженность по процентам | 37 334 |
| Минус: накопленный купонный доход | 66 635 |
| Минус: кредиты и займы, привлеченные на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов | 1 550 000 |
| Минус: займы бенефициара | 65 183 |
| Минус: денежные средства, их эквиваленты и аналоги | 1 209 453 |
| **Чистый долг** | **4 182 279** |

Эквивалентами денежных средств Группа признает, в том числе, денежные средства на не раскрытых аккредитивах по договорам долевого участия, находящихся на регистрации на 31.12.2020. Сумма на таких аккредитивах на 31.12.2020 составляла 515 036 тыс. руб.

**Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа**

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

| тыс. руб. | 2020 год |
|---|---|
| Чистый долг | 4 182 279 |
| EBITDA | 1 485 783 |
| **Консолидированный Коэффициент Финансового Левериджа** | **2,8:1** |

## 5. Финансовые активы

Долгосрочные и Краткосрочные финансовые активы, в основном, представлены выданными займами связанным сторонам.

Эффективная ставка по выданным займам составляет в среднем 13%.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года.

| **Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)** | **12-месячные ОКУ (Стадия 1)** |
|---|---|
| От Baa3 до AAA | 2 281 862 |
| От Ba3 до Ba1 | - |
| **Валовая балансовая стоимость** | |
| *Оценочный резерв под убытки* | *(888)* |
| **Балансовая стоимость** | **2 280 974** |

## 6. Активы в форме прав пользования

Активы в форме прав пользования представляют собой активы по договорам аренды земельных участков, памятников архитектуры и офисных помещений. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

## 7. Основные средства

**Основные средства**

| | **Итого** | **Здания и сооружения** | **Офисное оборудование** | **Транспорт** | **Прочие** |
|---|---|---|---|---|---|
| *Первоначальная стоимость:* | | | | | |
| **На 1 января 2019** | **141 465** | **100 491** | **26 590** | **3 268** | **11 116** |
| Поступление | 12 187 | - | 10 180 | 9 | 1 998 |
| Перевод между категориями | - | - | - | - | - |
| Переоценка | - | - | - | - | - |
| Выбытие | (14 176) | (13 662) | - | (17) | (497) |
| **На 31 декабря 2019** | **139 476** | **86 829** | **36 770** | **3 260** | **12 617** |
| Поступление | 114 221 | 70 411 | 22 936 | 2 149 | 18 725 |
| Перевод между категориями | - | - | - | - | - |
| Переоценка | - | - | - | - | - |
| Выбытие | (17 239) | (14 654) | - | - | (2 585) |
| **На 31 декабря 2020** | **236 458** | **142 586** | **59 706** | **5 409** | **28 757** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Накопленная амортизация:* | | | | | |
| **На 1 января 2019** | **(34 000)** | **(10 752)** | **(14 056)** | **(1 544)** | **(7 648)** |
| Начисление | (14 763) | (3 309) | (8 625) | (1 136) | (1 693) |
| Переоценка | - | - | - | - | - |
| Выбытие | 701 | 596 | - | 16 | 89 |
| **На 31 декабря 2019** | **(48 062)** | **(13 465)** | **(22 681)** | **(2 664)** | **(9 252)** |
| Начисление | (18 128) | (3 275) | (10 610) | (595) | (3 648) |
| Переоценка | - | - | - | - | - |
| Выбытие | 2 091 | 2 091 | - | - | - |
| **На 31 декабря 2020** | **(64 099)** | **(14 649)** | **(33 291)** | **(3 259)** | **(12 900)** |
| *Балансовая стоимость:* | | | | | |
| **На 1 января 2019** | **107 465** | **89 739** | **12 534** | **1 724** | **3 468** |
| **На 31 декабря 2019** | **91 414** | **73 364** | **14 089** | **596** | **3 365** |
| **На 31 декабря 2020** | **172 359** | **127 937** | **26 415** | **2 150** | **15 857** |

## 8. Запасы

| | 31 декабря 2020г. | 31 декабря 2019г. |
|---|---|---|
| Незавершенное строительство | 10 068 197 | 10 772 936 |
| Прочие запасы | 511 913 | 622 865 |
| **Итого** | **10 580 110** | **11 395 801** |

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

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

## 9. Денежные средства и их эквиваленты

| | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|
| Депозиты | 587 741 | 253 583 |
| Денежные средства на банковских счетах | 100 122 | 82 583 |
| Денежные средства в кассе | 6 554 | 3 265 |
| **Итого** | **694 417** | **339 431** |

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2020 года.

| **Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)** | **12-месячные ОКУ (Стадия 1)** |
|---|---|
| От Baa3 до AAA | 37 970 |
| От Ba3 до Ba1 | 652 858 |
| **Валовая балансовая стоимость** | **690 828** |
| *Оценочный резерв под убытки* | *(2 965)* |
| **Балансовая стоимость** | **687 863** |

## 10. Дебиторская задолженность и активы по договорам

Краткосрочная дебиторская задолженность и активы по договорам

| | **31 декабря 2020 г.** | **31 декабря 2019 г.** |
|---|---|---|
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам | 1 026 306 | 1 788 566 |
| Дебиторская задолженность по договорам долевого участия | 668 061 | 806 825 |
| Активы по договорам | 484 697 | 407 915 |
| Прочая торговая дебиторская задолженность | 461 068 | 317 233 |
| НДС к возмещению | 193 577 | 167 691 |
| Ожидаемые кредитные убытки | (12 298) | (14 694) |
| Прочее | 504 961 | 229 917 |
| **Итого дебиторская задолженность** | **3 326 372** | **3 703 453** |
| *в том числе:* | | |
| финансовая дебиторская задолженность | 2 149 233 | 1 747 196 |
| нефинансовая дебиторская задолженность | 1 177 139 | 1 956 257 |

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Это происходит тогда, когда денежные средства за часть выполненной работы уплачены, в соответствии с графиком по договору.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2020 года (авансы, выданные поставщикам и НДС к возмещению, не рассматриваются как активы, подверженные кредитному риску). Большинство контрагентов Группы не имеет внешнего рейтинга. Группа оценивает эквивалент кредитного рейтинга по данным контрагентам используя кредитный рейтинг страны согласно Moody's. [Baa3] При расчете ОКУ были также использованы статистики вероятности дефолта и статистика возмещений по необеспеченным облигациям агентства Moody's.

| Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's) | ОКУ за весь срок - финансовые инструменты, не являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 2) | ОКУ за весь срок - финансовые инструменты, являющиеся кредитнообесцененными (Стадия 3) |
|---|---|---|
| Baa3 | 2 149 233 | - |
| D (убыток) | - | - |
| **Валовая балансовая стоимость** | **2 149 233** | **-** |
| *Оценочный резерв под убытки* | *(12 298)* | - |
| **Балансовая стоимость** | **2 136 935** | **-** |

Убыток от обесценения на 31 декабря 2020 года относится к контрагенту, который заявил о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации.

**Движение резерва по ожидаемым кредитным убыткам**

| | 31 декабря 2019 г. | Использовани е резерва | Создание резерва | 31 декабря 2020 г. |
|---|---|---|---|---|
| Резерв по сомнительным долгам | (14 694) | 14 694 | (12 298) | (12 298) |

## 11. Займы полученные

**Долгосрочные кредиты и займы**

| | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|
| Кредиты банков | 2 777 068 | 2 612 211 |
| Облигационный заем | 2 729 435 | 975 155 |
| Займы | - | 384 984 |
| Задолженность по процентам | - | 17 017 |
| **Итого** | **5 506 503** | **3 989 367** |

**Краткосрочные кредиты и займы**

| | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|
| Облигационный заем | 1 425 703 | 768 264 |
| Накопленный купонный доход к оплате | 66 635 | 40 963 |
| Займы | 74 709 | 162 784 |
| Задолженность по процентам | 37 334 | 15 459 |
| **Итого** | **1 604 381** | **987 470** |

Все остатки по кредитам и займам на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 получены в российских рублях.

***Первый облигационный заем*** был размещен в июле 2018 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-01-00368-R-001P от 09 июля 2018 г. ISIN RU000A0ZZCV0. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 14,00 % годовых.

***Второй облигационный заем*** был размещен в марте 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-02-00368-R-001P от 18 декабря 2019 г. ISIN RU000A101GW3. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 11,00 % годовых

***Третий облигационный заем*** был размещен в июле 2020 г. путем открытой подписки. Идентификационный номер, присвоенный выпуску биржевых облигаций 4B02-03-00368-R-001P от 16 июля 2020 г. ISIN RU000A101YD6. Цена размещения биржевых облигаций - 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за биржевую облигацию, что соответствует 100% от номинальной стоимости биржевой облигации. Предусмотрено частичное досрочное погашение биржевых облигаций. Купонный доход по биржевым облигациям, начисляемый за каждый купонный период, выплачивается в дату окончания соответствующего купонного периода. Размер купонного дохода, подлежащий выплате по одной биржевой облигации по 1 купонному периоду: 13,00 % годовых

Облигационные займы размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 001P, имеющий присвоенный ПАО Московская биржа идентификационный номер, серии 001-P: 4-00368-R-001P-02E от 08 июня 2018.

Все остатки по кредитам и займам на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 представлены в российских рублях.

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;

- поддержание Группой финансовых коэффициентов на определенном уровне;

- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью.

| | 1 января 2020 года | Получено | Погашено | Начисление процентов | Прочие изменения | 31 декабря 2020 года |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Банковские кредиты и прочие займы | 3 192 455 | 4 985 054 | (4 276 750) | 369 310 | (1 380 958)* | 2 889 111 |
| Выпущенные облигации | 1 784 382 | 3 277 296 | (1 170 480) | 400 207 | (69 632) | 4 221 773 |
| | **4 976 837** | | | | | **7 110 884** |

| | 1 января 2019 года | Получено | Погашено | Начисление процентов | Прочие изменения | 31 декабря 2019 года |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Банковские кредиты и прочие займы | 2 281 177 | 3 096 450 | (3 193 468) | 359 980 | 648 316 | 3 192 455 |
| Выпущенные облигации | 1 328 260 | 620 451 | (359 338) | 199 551 | (4 542) | 1 784 382 |
| | **3 609 437** | **3 716 901** | **(3 552 806)** | **559 531** | **643 774** | **4 976 837** |

*- изменения связаны в т.ч. с изменением оценки Группы к займу, выданным бенефициаром (см. прим.13), а также с зачетом встречных требований по займу, который был получен от совместного предприятия. На 31.12.19 сумма по займам, выданным бенефициаром, которые в 2020 году были представлены как добавочный капитал, составляла 384 984 тыс. руб.;

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

| | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|
| К погашению в период от 1 до 2 лет | 1 280 000 | 2 788 071 |
| К погашению в период от 2 до 3 лет | 2 999 435 | 384 984 |
| К погашению в период более 3-х лет | 1 227 068 | 816 312 |
| **Итого** | **5 506 503** | **3 989 367** |

Годовые процентные ставки в 2019-2020 годах составляли в среднем 10 %.

Информация о справедливой стоимости обязательств приведена в примечании 2.4.1.

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

- поддержание Группой финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

Группа выполняет все предусмотренные кредитными договорами общие финансовые условия.

## 12. Кредиторская задолженность

| | **31 декабря 2020 г.** | **31 декабря 2019 г.** |
|---|---|---|
| Задолженность поставщикам и подрядчикам | 807 711 | 1 023 577 |
| Обязательства по аренде | 226 378 | 255 533 |
| Задолженность по налогам и сборам | 16 017 | 20 707 |
| Прочая кредиторская задолженность | 2 | 15 053 |
| **Кредиторская задолженность** | **1 050 108** | **1 314 870** |

Справедливая стоимость кредиторской задолженности соответствует балансовой стоимости кредиторской задолженности (прим. 2.4.1).

## 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 2019 году Группа получила средства от конечного бенефициара в форме займа с целью развития Группы. В 2020 году Группа изменила свою позицию в отношении указанного займа, классифицируя полученные средства как взносы учредителя в капитал, а начисляемые проценты отражая как дивиденды для акционера. Планы по погашению данного займа в настоящее время отсутствуют, что является основанием для настоящей классификации.

## 14. Выручка

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Признание выручки по степени готовности | 9 895 776 | 7 452 828 |
| **Итого выручка** | **9 895 776** | **7 452 828** |

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

| | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|---|---|---|
| Активы по договорам | 480 887 | 407 915 |
| Обязательства по договорам | 4 886 118 | 6 606 253 |

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

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Оценка обязательств перед участниками договоров долевого участия в строительстве определена как итоговая стоимость всех заключенных Группой договоров долевого участия по состоянию на 31 декабря 2020, уменьшенная на сумму выручки, признанную Группой до 31 декабря 2020 по этим договорам по мере выполнения обязательств – метод признания «в течение периода по степени завершенности».

Группой применяются различные условия оплаты в части заключаемых с покупателями договоров долевого участия и купли-продажи объектов недвижимого имущества. В качестве наиболее распространенных вариантов условий оплаты, носящих существенное влияние для понимания деятельности Группы, выступают: условие о 100% оплате (за счет собственных или заемных средств Покупателя), а также условия о предоставлении рассрочек до окончания строительства, составляющих не более 5% от общего объема реализации в 2020 году.

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

| | 31 декабря 2020 г. | | 31 декабря 2019 г. | |
|---|---|---|---|---|
| | Активы по договорам | Обязательства по договорам | Активы по договорам | Обязательства по договорам |
| Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год | 72 972 | 1 755 305 | (10 351) | 4 178 334 |
| Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года | - | 3 475 439 | - | 2 659 561 |

## 15. Себестоимость продаж

| | 2020 г. | 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Услуги генподряда | 5 396 763 | 3 693 877 |
| Земельные участки | 1 584 255 | 1 189 031 |
| Прочее | 258 427 | 259 674 |
| **Итого** | **7 239 445** | **5 142 582** |

## 16. Административные расходы

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Зарплата | 232 889 | 186 918 |
| Аренда и содержание офиса | 75 422 | 50 494 |
| Социальные выплаты и отчисления | 50 563 | 44 183 |
| Амортизация | 18 515 | 16 955 |
| Закупка программного обеспечения и расходы на информационные услуги | 22 553 | 9 859 |
| Товары для офиса | 9 738 | 11 268 |
| Прочее | 70 518 | 36 772 |
| **Итого** | **480 198** | **356 449** |

## 17. Коммерческие расходы

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Услуги по привлечению дольщиков | 554 420 | 263 493 |
| Расходы на рекламу | 178 200 | 173 165 |
| Зарплата | 119 702 | 117 470 |
| Социальные выплаты и отчисления | 26 023 | 27 778 |
| **Итого** | **878 345** | **581 906** |

## 18. Прочие доходы

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Доходы от услуг аренды и эксплуатации строительной техники | 79 676 | 55 954 |
| Доход от выбытия дочерней компании | 56 782 | - |
| Прочее | 49 543 | 34 312 |
| **Итого** | **186 001** | **90 266** |

## 19. Прочие расходы

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Расходы, связанные с предоставлением услуг аренды и эксплуатации строительной техники | 38 414 | 20 136 |
| Курсовые разницы | 30 766 | - |
| Услуги банка | 22 176 | 6 694 |
| Формирование резерва под ожидаемые кредитные убытки | 12 532 | 12 688 |
| Прочее | 61 096 | 18 880 |
| **Итого** | **164 984** | **58 398** |

## 20. Финансовые доходы

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| Проценты к получению | 162 061 | 16 187 |
| **Итого** | **162 061** | **16 187** |

## 21. Финансовые расходы

| | 2020 г. | 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Проценты к уплате | 503 376 | 458 259 |
| Финансовый расход из договоров с покупателями | 232 774 | 299 502 |
| Процентные расходы по арендному обязательству | 30 670 | 21 786 |
| **Итого** | **766 820** | **779 547** |

## 22. Налог на прибыль

| | 2020 г. | 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Текущий налог на прибыль | 16 085 | 39 649 |
| Расходы по отложенному налогу на прибыль | 126 724 | 88 431 |
| **Расходы по налогу на прибыль за год** | **142 809** | **128 080** |

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

| | 2020 г. | 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Прибыль до налогообложения | 714 046 | 640 399 |
| Расчетная сумма налогового начисления по установленной законом ставке 20% | (142 809) | (128 080) |
| **Расходы по налогу на прибыль по эффективной ставке** | **(142 809)** | **(128 080)** |

| | 31 декабря 2019 г. (пересчитано) | Отнесено на счет прибылей и убытков | 31 декабря 2020 г. |
|---|---|---|---|
| **Вычитаемые/(налогооблагаемые) временные разницы** | | | |
| Признание финансового результата по степени готовности | (9 530 306) | (3 089 313) | (12 619 619) |
| Отражение доходов и расходов по принципу начисления | 6 919 884 | 2 461 107 | 9 380 991 |
| Прочее | 6 441 | (5 413) | 1 028 |
| **Итого временные разницы** | **(2 603 981)** | **(633 619)** | **(3 237 600)** |
| Признанное отложенное налоговое обязательство | (1 906 060) | (617 863) | (2 523 923) |
| Признанный отложенный налоговый актив | 1 385 265 | 491 139 | 1 876 404 |
| **Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)** | **(520 795)** | **(126 724)** | **(647 519)** |

## 23. Операции со связанными сторонами

### Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года непосредственной материнской компанией Группы является ООО «ЛЕГЕНДА КЭПИТАЛ», конечной контролирующей стороной которого является Селиванов Василий Геннадьевич, являющийся конечной контролирующей стороной Группы (ООО «Легенда» и его дочерние компании).

### Операции с ключевым управленческим персоналом и прочими связанными сторонами.

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

Связанными сторонами для Группы являются:

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

За 2020 год Группа совершила следующие операции со связанными сторонами:
**Сделки и остатки по расчетам с компаниями, контроль в которых Группа признает, как совместный:**

На отчетную дату по сделкам с совместными предприятиями существуют следующие остатки:

| Вид расчетов | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Займы выданные | 420 762 | 120 000 |
| Займы полученные | - | 879 475 |
| Дебиторская задолженность | 6 801 | 905 |
| Проценты к получению | 48 304 | 5 350 |

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с совместными предприятиями:

| Вид расчетов | 2020 | 2019 (пересчитано) |
|---|---|---|
| Займы полученные | (879 475) | 879 475 |
| Займы выданные | 300 762 | 120 000 |
| Приобретение товаров и услуг | 5 896 | 5 350 |
| Проценты к уплате | 42 954 | 905 |

**Сделки и остатки по расчетам с материнской компанией и собственниками**

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

| Вид расчетов | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Дебиторская задолженность | 195 748 | - |
| Займы полученные | 94 333 | 460 857 |
| Займы выданные | - | 5 120 |
| Кредиторская задолженность | 918 | 210 |
| Проценты к уплате | 6 589 | 424 |

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с материнской компанией и собственниками:

| Вид расчетов | 2020 | 2019 (пересчитано) |
|---|---|---|
| Увеличение добавочного капитала | 512 984 | - |
| Приобретение товаров и услуг | 195 748 | - |
| Займы полученные | (366 524) | 262 857 |
| Займы выданные | (5 120) | 5 120 |
| Проценты к уплате | 6 165 | (1 568) |
| Кредиторская задолженность | 708 | 210 |

### Сделки и остатки по расчетам с прочими связанными компаниями

На отчетную дату по сделкам с прочим связанными компаниями существуют следующие остатки:

| Вид расчетов | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. (пересчитано) |
|---|---|---|
| Займы выданные | 1 529 363 | 11 732 |
| Займы полученные | 9 526 | 20 652 |
| кредиторская задолженность | 58 124 | 23 048 |
| Дебиторская задолженность | 33 571 | 4 124 |
| Проценты к уплате | 18 591 | 11 307 |

В течение года компании Группы заключили следующие сделки с прочими связанными компаниями:

| Вид расчетов | 2020 | 2019 (пересчитано) |
|---|---|---|
| Займы выданные | 1 517 632 | 9 172 |
| Займы полученные | 11 125 | 18 648 |
| Приобретение товаров и услуг | 29 448 | 3 090 |
| кредиторская задолженность | 35 076 | 3 423 |
| Проценты к уплате | 7 284 | 7 150 |

**Вознаграждения ключевому управленческому персоналу**

| | 2020 | 2019 (пересчитано) |
|---|---|---|
| Заработная плата и премии | 84 219 | 63 632 |
| Социальные выплаты и отчисления | 18 309 | 15 332 |
| **Итого** | **102 528** | **78 964** |

## 24. Условные активы и обязательства

### Судебные разбирательства

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

### Условные налоговые обязательства

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

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает,

что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

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

**Отраслевое регулирование**

Строительная и девелоперская 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», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.
Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

**Залоги и поручительства**

На отчетную дату между компаниями Группы и ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «Сбербанк» и АО «Альфа-банк», АО «МСП банк», ПАО «Банк ДОМ.РФ» заключен ряд договоров поручительств и залогов в обеспечение кредитных обязательств компаний Группы. Общий объем обязательств перед организациями, в обеспечение которых заключены договоры залогов и поручительств, представлен в примечании 11 «Займы полученные».

В состав активов в залоге входят земельные участки в г. Санкт-Петербург и векселя на общую сумму 1 884 563 тыс. руб.

Также часть долей в уставных капиталах дочерних компаний Группы находится в залоге:

| | |
|---|---|
| ООО «Альтаир» | 100% |
| ООО «Антарес» | 100% |
| ООО «Орион» | 99,9 % |
| ООО «Андромеда» | 100% |

Конечный бенефициар Группы Селиванов Василий Геннадьевич является поручителем по ряду обязательств Группы перед АО «МСП Банк», АО «Альфа-банк».

## 25. События после отчетной даты

**Размещение биржевых облигаций**

Руководство группы приняло решение о размещении четвертого выпуска биржевых облигаций процентных неконвертируемых бездокументарных с централизованным учетом прав серии 001Р-04, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, имеющей идентификационный номер 4-00368-R-001P-02E от 08.06.2018, путем открытой подписки. Планируемые объем размещения 4 млрд. рублей. Планируемый срок обращения – 4 года.

**Снятие залоговых обязательств**

На дату составления отчетности Группа вывела из-под залога право субаренды земельного участка в г. Санкт-Петербург залоговой стоимостью 1 024 830 тыс. руб.

**Увеличение капитала**

Руководство Группы приняло решение об увеличении уставного капитала до 550 млн. рублей в первом полугодии 2021 года. По состоянию на дату отчетности увеличение уставного капитала зарегистрировано не было.

Первый заместитель генерального директора _____ / А.А. Лукьянов /
Подпись