

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА,
СОСТАВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО, ЗА 2014, 2015, 2016 ГОДЫ И
ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2014 г.

Группа компаний «Сэтл»
Консолидированная финансовая
отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2014 года,
и заключение независимого аудитора

Содержание

Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	9
Примечание 1. Общая информация	10
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	10
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	14
Примечание 4. Определение справедливой стоимости	26
Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения	26
Примечание 6. Выручка от реализации	27
Примечание 7. Себестоимость реализации	27
Примечание 8. Коммерческие расходы	28
Примечание 9. Административные расходы	28
Примечание 10. Прочие доходы	28
Примечание 11. Прочие расходы	28
Примечание 12. Расходы на персонал	29
Примечание 13. Финансовые доходы	29
Примечание 14. Финансовые расходы	29
Примечание 15. Основные средства	30
Примечание 16. Нематериальные активы	31
Примечание 17. Инвестиционная недвижимость	32
Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании	33
Примечание 19. Финансовые вложения	33
Примечание 20. Расход по налогу на прибыль	34
Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства	34
Примечание 22. Запасы	35
Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность	35
Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты	36
Примечание 25. Компании Группы	36
Примечание 26. Капитал	39
Примечание 27. Кредиты и займы	40
Примечание 28. Резервы	41
Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность	41
Примечание 30. Авансы полученные	41
Примечание 31. Финансовые риски	41
Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности	48
Примечание 33. Операции со связанными сторонами	48
Примечание 34. Операционная аренда	49
Примечание 35. Сегментная отчетность	50
Примечание 36. События после отчетной даты	55



ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Сэтл Групп» и его дочерних компаний (далее – Группа компаний «Сэтл»), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, состоящей из прилагаемого консолидированного отчета о финансовом положении Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2014 года, а также соответствующих консолидированного отчета о совокупном доходе, денежных потоках и об изменении собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, а также примечаний к ним, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации, представленных на страницах 06 –55.

Ответственность Руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую Руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий и ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения од достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки таких рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных Руководством, а также оценку представления консолидированной отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2014 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период, окончившийся 31 декабря 2014 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Привлечение внимания

Не изменяя нашего мнения, обращаем Ваше внимание на примечание 2(е) «Изменение учетной политики». В 2014 году Менеджмент принял решение о существенном пересмотре учетной политики по признанию выручки по договорам долевого участия в строительстве.

Согласно новой учетной политике выручка по заключённым договорам долевого участия в строительстве признается не на момент подписания акта приема-передачи квартиры стороне договора долевого участия, а в момент получения государственного разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего дома. Такой новый вариант учета соответствует практике признания выручки в отчетности по МСФО другими компаниями строительной отрасли, и, по мнению Менеджмента, лучше отражает экономическую сущность сделок по продаже квартир через договоры долевого участия. Обращаем Ваше внимание, что соответствующее изменение учетной политики привело к существенным изменениям ранее опубликованной финансовой отчетности Группы по МСФО – отчетности за 2013 и 2012 годы, соответственно. Эффект от изменения учетной политики также представлен в примечании 2(е) «Изменение учетной политики».

Аудитор



Модеров Сергей Владимирович, FCCA, к.э.н.

(квалификационный аттестат № 02-000165)

Директор ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»

Санкт-Петербург, Российская Федерация

22 сентября 2017 года

(ОПНЗ 21808082301)

Аудируемое лицо: ООО «Сэтл Групп»
Свидетельство о государственной регистрации № 187573 от 28.11.2001г. Регистрационной Палатой Администрации Санкт-Петербурга
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ №1027804904445 выдано 17.12.2002г.
Российская Федерация, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А


Независимый аудитор: ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»
Место нахождения: Российская Федерация, 198328, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Зорге 3-8
Свидетельство о государственной регистрации от 06.02.2014г.
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1147847041168 выдано 06.02.2014г.
ОПНЗ 11706125523. Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»


Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2014 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2014	2013 пересмотренный
Выручка от реализации	6	38 954 186	20 413 128
Себестоимость реализации	7	(30 127 870)	(17 946 056)
Валовая прибыль		8 826 316	2 467 072
Коммерческие расходы	8	(1 630 153)	(1 018 489)
Административные расходы	9	(1 370 336)	(1 028 479)
Увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	37 206	10 502
Прочие доходы	10	1 485 692	164 698
Прочие расходы	11	(1 899 183)	(1 023 115)
Финансовые доходы	13	280 462	101 375
Финансовые расходы	14	(40 329)	(71 924)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	(4)	-
Доход/ (убыток) до налогообложения		5 689 671	(398 360)
(Расход)/ доход по налогу на прибыль	20	(1 048 579)	56 510
Прибыль/ (убыток) за год		4 641 092	(341 850)
Причитающаяся:			
Участникам группы		4 188 088	(333 843)
Неконтрольным долям владения		453 004	(8 007)
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(19 366)	(19 521)
Прочий совокупный (убыток)/ доход за год за вычетом налога		(19 366)	(19 521)
Причитающийся:			
Участникам группы		(19 520)	(19 521)
Неконтрольным долям владения		154	-
Итого совокупный доход/ (убыток)		4 621 726	(361 371)
Причитающийся:			
Участникам группы		4 168 568	(353 364)
Неконтрольным долям владения		453 158	(8 007)
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		414 028	(17 361)
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		39 130	9 354

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «30» июня 2015 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	2014	На 31 декабря 2013 пересмотрен- ный	2012 пересмотрен- ный
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	15	282 305	176 321	71 032
Нематериальные активы	16	1 621	73 044	73 457
Инвестиционная недвижимость	17	1 310 693	1 057 163	1 385 797
Финансовые вложения в ассоциированные компании	18	3	5	5
Финансовые вложения	19	2 631	10 183	10 183
Отложенные налоговые активы	21	646 611	586 226	156 915
Итого внеоборотных активов		2 243 864	1 902 942	1 697 389
Оборотные активы				
Запасы	22	57 182 267	51 103 269	28 382 802
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	10 544 186	5 211 877	4 593 020
Предоплаты по налогу на прибыль		266 203	67 035	11 614
Денежные средства и их эквиваленты	24	1 013 821	1 173 493	456 456
Итого оборотных активов		69 006 477	57 555 674	33 443 892
Всего активов		71 250 341	59 458 616	35 141 281
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	25	20 000	20 000	20 000
Резерв по переводу в валюту представления отчетности	26	(40 392)	(20 872)	(1 351)
Нераспределенная прибыль/ (Накопленный убыток)		126 146	(1 811 942)	(4 695)
Итого собственного капитала участников Группы		105 754	(1 812 814)	13 954
Неконтрольные доли владения	25	54 349	(34 798)	85 213
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		114 266	22 515	103 264
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		(59 917)	(57 313)	(18 051)
Итого собственного капитала		160 103	(1 847 612)	99 167
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	27	4 720 649	3 881 229	2 769 139
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	11 697 258	13 842 280	27 282
Отложенные налоговые обязательства	21	288 705	-	-
Итого долгосрочных обязательств		16 706 612	17 723 509	2 796 421
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	27	3 166 257	1 868 656	2 974 458
Авансы полученные	30	40 063 753	34 368 442	20 340 536
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	11 107 939	7 293 645	8 861 895
Обязательства по налогу на прибыль		45 677	51 976	34 592
Резервы	28	-	-	34 212
Итого краткосрочных обязательств		54 383 626	43 582 719	32 245 693
Итого обязательств		71 090 238	61 306 228	35 042 114
Всего собственного капитала и обязательств		71 250 341	59 458 616	35 141 281

Я.Л. Изак
Генеральный директор

С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2014 года
(в тысячах рублей)

Год, закончившийся 31 декабря

	Прим.	2014	2013 Пересмотренный
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		4 641 092	(341 850)
Корректировки:			
Износ и амортизация		78 821	44 690
Увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(37 206)	(10 502)
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств		14 954	(4 473)
(Прибыль)/убыток от выбытия долей в дочерних организациях	5	(140 610)	232 339
Расходы по процентам	14	39 707	68 780
Процентный доход	13	(62 785)	(55 111)
Комиссии за привлечение заемных средств		622	3 144
Резерв по сомнительным долгам	23	73 771	165 493
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют		1 179 679	346 772
Расход/(доход) по налогу на прибыль		1 048 579	(56 510)
Списание просроченной кредиторской задолженности	10	(208 884)	(142 101)
Убыток от выбытия прочих внеоборотных активов		15 228	12 221
Доход от пересчета графика по финансовой аренде		(1 121 398)	-
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	4	-
Затраты на строительные объекты, не давшие результата		153 567	-
Убыток от обесценения		7 554	-
Прочие неденежные статьи		(1 551)	-
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		5 681 144	262 892
Увеличение запасов		(5 302 550)	(22 035 297)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(5 402 042)	(962 244)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		7 579 610	25 422 047
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		2 556 162	2 687 398
Налог на прибыль уплаченный		(1 025 726)	(410 837)
Проценты уплаченные		(677 300)	(556 857)
Потоки денежных средств от операционной деятельности		853 136	1 719 704
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		131	17 242
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		277	41 316
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(255 595)	-
Проценты полученные		-	39 808
Приобретение основных средств		(193 765)	(162 376)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(73)	(346)
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	5	(4 869)	(249)
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность		(453 894)	(64 605)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		25 204 887	21 879 338
Погашение заемных средств		(22 911 544)	(21 948 268)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(9 214)	(9 350)
Дивиденды выплаченные		(3 085 416)	(920 357)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		(801 287)	(998 637)
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		(402 045)	656 462
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		1 093 397	456 456
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(19 366)	(19 521)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	24	671 986	1 093 397

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»
 Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2014 года
 (в тысячах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам	Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 1 января 2013 года	20 000	(1 351)	(4 695)	13 954	103 264	(18 051)	85 213	99 167
Дивиденды	-	-	(1 223 000)	(1 223 000)	(312 955)	(49 454)	(362 409)	(1 585 409)
Изменение долей владения	-	-	(250 404)	(250 404)	249 567	838	250 405	1
Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(1 351)	(1 478 099)	(1 459 450)	39 876	(66 667)	(26 791)	(1 486 241)
Убыток за период	-	-	(333 843)	(333 843)	(17 361)	9 354	(8 007)	(341 850)
Прочий совокупный убыток за период	-	(19 521)	-	(19 521)	-	-	-	(19 521)
Итого совокупный убыток за период	-	(19 521)	(333 843)	(353 364)	(17 361)	9 354	(8 007)	(361 371)
На 31 декабря 2013 года	20 000	(20 872)	(1 811 942)	(1 812 814)	22 515	(57 313)	(34 798)	(1 847 612)
Дивиденды	-	-	(2 250 000)	(2 250 000)	(314 308)	(49 713)	(364 021)	(2 614 021)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	-	-	(7 979)	7 979	-	-
Приобретение/ учреждение компаний	-	-	-	-	10	-	10	10
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(20 872)	(4 061 942)	(4 062 814)	(299 762)	(99 047)	(398 809)	(4 461 623)
Прибыль за период	-	-	4 188 088	4 188 088	414 028	38 976	453 004	4 641 092
Прочий совокупный доход за период	-	(19 520)	-	(19 520)	-	154	154	(19 366)
Итого совокупный доход за период	-	(19 520)	4 188 088	4 168 568	414 028	39 130	453 158	4 621 726
На 31 декабря 2014 года	<u>20 000</u>	<u>(40 392)</u>	<u>126 146</u>	<u>105 754</u>	<u>114 266</u>	<u>(59 917)</u>	<u>54 349</u>	<u>160 103</u>

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечание 1. Общая информация

(a) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает материнскую компанию ООО «Сэтл Групп» и ее дочерние компании, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения, созданных для выполнения узко определенных целей. Материнской компанией владеют собственники (далее – «Физические лица») в следующих долях: Шубарев М.В. 69% (2013: 58%) Изаак Я.Л. 25% (2013: 18%), Семененко В.В. 0% (2013: 18%) и Еременко И.А. 6% (2013: 6%). По состоянию на 31 декабря 2013 г. доли Семененко В.В. находились в доверительном управлении у Шубарева М.В. 9% и Изаака Я.Л. 9%. В течение 2014 года доли, ранее принадлежавшие Семененко В.В., были проданы Шубареву М.В. и Изаку Я.Л. в связи с выходом Семененко В.В. из состава Физических лиц.

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционной недвижимостью, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень компаний находящихся под контролем Группы приводится в примечании 25.

Материнская компания Группы зарегистрирована по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики 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 для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Недавний конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Прилагаемая 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 оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

(b) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, которые оцениваются по справедливой стоимости.

(с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (“руб.”), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(d) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

- **Консолидация дочерних компаний**

Руководство использует суждение для оценки наличия контроля и консолидации определенных зависимых компаний в консолидированную финансовую отчетность. В определенных случаях, как раскрыто в примечании 25, руководство определило, что контроль существует несмотря на то, что менее 50% голосующих акций принадлежит компаниям Группы.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже:

- **Переоценка инвестиционной недвижимости**

Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости с отражением изменений в справедливой стоимости в отчете о совокупном доходе. Также Группа привлекла независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2014 года. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, более подробно рассмотрены в примечании 17.

- **Срок полезного использования основных средств**

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной оценке. Данные оценки могут иметь существенное влияние на сумму балансовой стоимости основных средств и амортизационных отчислений за период.

- **Оценка активов (без учета гудвила)**

Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относятся к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности их использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

- Резервы по сомнительным долгам

Группа создает резервы по сомнительным долгам для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов по сомнительным долгам руководство учитывает текущие общие экономические условия, сроки возникновения дебиторской задолженности, опыт прошлых списаний, кредитоспособность клиентов и изменения в договоренностях по срокам платежей. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с клиентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам в консолидированной финансовой отчетности.

- Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

- Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию. В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках.

- Выручка от оказания подрядных услуг

Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

- Непрерывность деятельности

Менеджмент подготовил данную консолидированную отчетность исходя из принципа непрерывности деятельности. Менеджмент принял во внимание финансовое положение

Группы, намерения, доходность операций, доступ к финансовым ресурсам, и проанализировал возможное влияние ситуации на финансовых рынках на деятельность Группы

(е) Изменения в учетной политике

В 2014 году Группа изменила свою учетную политику в отношении признания выручки от продажи объектов недвижимости.

Теперь в случае, когда продажа оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию. Соответственно, именно в этот момент подлежит признанию выручка по заключенным договорам долевого участия. Ранее выручка по таким договорам признавалась на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости.

Руководство Группы считает, что такие изменения учетной политики предоставляют более надежную и уместную информацию о ее финансовом положении, а также соответствуют подходам, принятым другими компаниями строительной отрасли.

Сравнительная информация была пересмотрена таким образом, чтобы она соответствовала измененной учетной политике.

Эффект на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2014 года:

	01 января 2014 из предыдущей отчетности	Разница от пересмотра учетной политики	01 января 2014 из пересмотренной отчетности
Активы			
Запасы	56 025 390	(4 922 121)	51 103 269
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 154 930	56 947	5 211 877
Отложенные налоговые активы	374 984	211 242	586 226
Капитал и обязательства			
Накопленный убыток	(966 975)	(844 967)	(1 811 942)
Авансы полученные	38 177 407	(3 808 965)	34 368 442

Эффект на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2013 года:

	01 января 2013 из предыдущей отчетности	Разница от пересмотра учетной политики	01 января 2013 из пересмотренной отчетности
Активы			
Запасы	30 618 045	(2 235 243)	28 382 802
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 431 340	161 680	4 593 020
Отложенные налоговые активы	250 085	(93 170)	156 915
Капитал и обязательства			
Накопленный убыток	(377 372)	372 677	(4 695)
Авансы полученные	22 879 946	(2 539 410)	20 340 536

Влияние на консолидированный отчет о совокупном доходе было следующим:

	2014	2013
Увеличение выручки	11 334 458	1 164 823
Увеличение себестоимости	(7 336 947)	(2 686 878)
Изменение налога на прибыль	(799 502)	304 411
Итого влияние на прибыль отчетного периода	3 198 009	(1 217 644)

Примечание 3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, применявшиеся при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

(а) Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2014 года.

Контроль осуществляется в том случае, если

Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующих прав, обеспечивающих текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке возможности управлять значимой деятельностью объекта инвестиций

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа теряет контроль над дочерней компанией, она:

- Прекращает признание активов (в том числе относящегося к ней гудвила) и обязательства дочерней компании.

- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли владения.
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале.
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения.
- Признает справедливую стоимость оставшегося вложения.
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибылей или убытков.
- Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибылей или убытков или нераспределенной прибыли, исходя из обстоятельств, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

Объединение бизнеса. Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение неконтрольной долей дает право на получение соответствующей пропорциональной доли в чистых активах в случае ликвидации компании. В иных случаях неконтрольная доля оценивается по справедливой стоимости. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и отражаются в составе административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного совокупного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибылей или убытков. После первоначального признания гудвил оценивается по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на обесценение гудвил, приобретенный при объединении бизнеса, с даты приобретения распределяется на единицы Группы, генерирующие денежные средства, которые предположительно получают выгоду от объединения бизнеса, независимо от отнесения к данным подразделениям активов или обязательств приобретаемой компании.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибылей или убытков от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

Вложения в зависимые (ассоциированные) компании. Зависимой называется компания, на которую Группа оказывает существенное влияние и которая не является ни дочерней компанией, ни совместной деятельностью. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений по вопросам финансовой и операционной деятельности компании, но не предполагает в отношении такой деятельности контроля или совместного контроля.

Результаты деятельности, активы и обязательства зависимых компаний включены в данную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением случаев, когда вложения классифицируются как предназначенные для продажи; в этом случае они учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

В соответствии с методом долевого участия вложения в зависимые компании учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения, скорректированной с учетом доли Группы в совокупном доходе после приобретения. Убытки зависимой компании, превышающие балансовую стоимость вложений Группы в данную зависимую компанию (включая любые вложения, которые по сути являются частью чистых вложений Группы в зависимую компанию), не признаются Группой. Все последующие убытки признаются только в той степени, в какой Группа приняла на себя юридические или обусловленные сложившейся практикой обязательства или осуществила платежи от имени зависимой компании.

Сумма превышения стоимости инвестиций над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств зависимой компании признается в качестве гудвила на дату приобретения, который включается в балансовую стоимость вложения в зависимую компанию и анализируется на предмет обесценения как часть этих вложений. Любое превышение доли Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения после переоценки немедленно учитывается в прибылях или убытках.

Требования IAS 39 применяются при оценке наличия признаков обесценения по инвестициям в зависимые компании. При наличии признаков обесценения, балансовая стоимость инвестиций в зависимые компании (с учетом гудвила) оценивается на предмет обесценения как единый актив в соответствии с требованиями стандарта IAS 36 «Обесценение активов». При этом балансовая стоимость инвестиции в зависимую компанию сравнивается с возмещаемой стоимостью такой инвестиции (наибольшее из двух стоимостей: стоимость от использования инвестиции или справедливая стоимость от продажи инвестиции за вычетом расходов на продажу инвестиции).

Прибыли и убытки Группы, возникающие по операциям с зависимыми компаниями, признаются в отчетности Группы в пропорции, равной доле акционеров компании в капитале зависимых компаний, не входящих в Группу.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте. Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о совокупном доходе, за исключением разниц, возникающих при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

Зарубежные предприятия. Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве курсовых разниц по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в отчет о совокупном доходе.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(с) Финансовые инструменты

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

Непроизводные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается - применительно к инструментам, не относящимся к категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период - на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат. Впоследствии непроизводные финансовые инструменты оцениваются в описанном далее порядке.

В процессе своей операционной и инвестиционной деятельности Группа управляет следующими видами финансовых активов:

- денежные средства;
- долевые инструменты (инвестиции в капитал);
- договорные права на получение денежных средств или иного финансового актива от другой компании; или
- договорные права на обмен финансовых активов или финансовых обязательств с другой компанией на потенциально выгодных условиях.

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором денежных потоков по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Денежные средства и их эквиваленты. К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в примечании 3(м).

Займы и дебиторская задолженность. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода

эффективной ставки процента за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента. Амортизация по эффективной ставке процента включается в финансовый доход/расход. Убытки от обесценения учитываются в качестве операционных расходов.

Кредиты и займы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о совокупном доходе при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом скидок или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные. Авансы, полученные от дольщиков, классифицируются в качестве текущих обязательств.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства в том периоде, когда они были объявлены. Начисление дивидендов производится исходя из величины нераспределенной прибыли, определенной по правилам российского бухгалтерского учета.

(d) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это объекты, находящиеся в собственности с целью получения дохода от аренды или от увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционной недвижимости ежегодно переоцениваются внешними независимыми оценщиками, обладающими необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, представляющей собой оценочную сумму, достаточную для приобретения объекта инвестиционной недвижимости на момент совершения сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, после проведения надлежащего исследования рынка, при условии, что стороны действуют осведомленно, осмотрительно и без принуждения.

Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в отчете о совокупном доходе. Порядок учета доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости изложен в примечании 3(1).

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем либо в категорию запасы, балансовой стоимостью для последующего учета выступает его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании. Незаконченные объекты на этапе строительства, предназначенные для дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, классифицируются как незавершенные объекты

инвестиционной недвижимости и отражаются по исторической стоимости до завершения строительства, после чего указанные объекты переносятся и в дальнейшем учитываются в составе завершенных объектов инвестиционной недвижимости. В то же время, участки земли, приобретаемые для дальнейшего сооружения на них объектов инвестиционной недвижимости, сразу же классифицируются как инвестиционная недвижимость. Все затраты, напрямую связанные с приобретением и сооружением объекта, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта, классифицируемые как затраты на приобретение, капитализируются. Расходы по привлечению заемных средств на строительство объектов инвестиционной недвижимости капитализируются в стоимости соответствующих объектов.

Участки земли, полученные на условиях операционной аренды, на которых строятся объекты инвестиционной недвижимости, классифицируются как инвестиционная недвижимость, и такая аренда учитывается как финансовая.

(е) Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Стоимость основных средств на 1 января 2005 года, дату перехода на МСФО, была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («условно-первоначальная стоимость»).

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, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования. Затраты по займам, относящиеся к приобретению или строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости этих активов. В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе в нетто-величине по строке «прочие операционные доходы» или «прочие операционные расходы».

Финансовая аренда. Основные средства, приобретенные на условиях финансовой аренды (лизинга), отражены по наименьшей из справедливой стоимости арендуемого имущества и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей на дату заключения договора аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие затраты капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Затраты на текущее содержание объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе по мере возникновения.

Амортизация. Амортизация отдельных объектов основных средств начисляется на протяжении ожидаемого срока полезного использования с применением линейного метода и включается в состав отчета о совокупном доходе. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания 50 лет;
- Машины и оборудование от 3 до 30 лет;
- Транспортные средства от 5 до 25 лет;
- Прочие от 2 до 10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2014 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2013 годом (прим. 15).

(f) Нематериальные активы

Приобретение инвестиционных прав (договоров). Права аренды земельных участков, приобретенные с целью дальнейшего использования при реализации строительных объектов, отражаются в составе нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования. Права аренды земли подлежат капитализации в момент начала строительства соответствующего объекта.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Прочие нематериальные активы. Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют от 8 до 11 лет. Амортизация начисляется линейным способом и отражается по статье «Амортизация» консолидированного отчета о совокупном доходе.

(g) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса. Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

(h) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, а также объекты недвижимости для перепродажи, сырье, прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет

собой предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние. Применительно к готовой продукции и объектам незавершенного производства стоимость включает соответствующую долю накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производственной активности.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость операционной аренды и финансовые расходы, исключая доход от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в отчете о совокупном доходе.

Продолжительность операционного цикла Группы составляет более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительности операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

(i) Обесценение активов

Финансовые активы. По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения.

Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента. В отношении финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, убыток от обесценения рассчитывается на основе справедливой стоимости этого актива.

Каждый финансовый актив, величина которого является значительной, проверяется на предмет обесценения по отдельности. Остальные финансовые активы проверяются на предмет обесценения в совокупности, в составе группы активов, имеющих сходные характеристики кредитного риска. Все убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе за период. Любая сумма накопленного убытка от обесценения финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, ранее отражавшаяся в составе собственного капитала, переносится в отчет о совокупном доходе.

Сумма, списанная на убыток от обесценения, восстанавливается в том случае, если снижение убытка от обесценения можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и долговых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются в отчете о совокупном доходе.

Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются непосредственно в составе собственного капитала.

Нефинансовые активы. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(j) Вознаграждения работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

Группа также осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(k) Резервы

Прочие резервы. Резервы отражаются в учете в том случае, когда у Группы возникает юридическое или фактическое обязательство в результате произошедшего события, которое может быть надежно оценено, и существует вероятность того, что для выполнения данного обязательства возникнет необходимость оттока средств. Если влияние существенно, резерв определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и, где необходимо, рисков, присущих данному обязательству.

Группа создает резервы по восстановлению прилегающей территории в соответствии с договорами на строительство после определения надежной стоимости работ на восстановление, которые отражаются в соответствующей категории активов.

(l) Выручка

Выручка оценивается по справедливой стоимости возмещения, полученного или ожидаемого к получению, за вычетом НДС, торговых и оптовых скидок.

Выручка от продажи объектов недвижимости. Выручка от продажи объектов недвижимости представляет собой выручку от продажи стандартных помещений, построенных без учета требований конкретного покупателя.

Выручка от продажи объектов недвижимости учитывается как реализация товаров и отражается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

Выручка от реализации отражается по ценам, которые действуют на дату заключения соответствующего договора и которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания выручки от реализации.

Выручка от оказания подрядных услуг. Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

Прочая реализация. Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности.

По операциям, в которых Группа выступает в роли агента, а не принципала, выручка признается в размере чистого комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости отражается в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть дохода от аренды.

(m) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в отчете о совокупном доходе в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, отрицательные курсовые разницы.

Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива. Сразу после ввода объекта в эксплуатацию и начала передачи первых помещений в объекте, на основании МСФО (IFRS) 23 «Затраты по займам» капитализация затрат по займам прекращается, несмотря на то, что Группа все еще продолжает нести расходы на доведение объекта до полной готовности. Затраты по кредитам и займам, понесенные после ввода объекта в эксплуатацию, включаются в отчет о совокупном доходе в качестве финансового расхода в том периоде, в котором были понесены. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине, если они не являются существенными.

(n) Прочие расходы

Операционная аренда. Расходы, связанные с операционной арендой, начисляются линейным методом и отражаются в отчете о совокупном доходе на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть общей арендной платы на протяжении всего срока аренды.

Платежи по операционной аренде активов, используемых при строительстве других активов, капитализируются в стоимости соответствующих активов.

Отчисления на социальную сферу. Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(o) Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в каком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную 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 годы.

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, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние 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 гудвила. 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 только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. 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.

(р) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод, присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес - сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения.

К нераспределенным статьям, в основном, относятся инвестиции (отличные от инвестиционной недвижимости) и соответствующие доходы, займы и другие привлеченные заемные средства и связанные с ними расходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль. Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов.

(q) Новые Стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Следующие новые стандарты, изменения к Стандартам и Разъяснения еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2014 года и не применялись при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу:

- Изменения в МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность» (выпущены в мае 2014 г., применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или позднее) по учету приобретения долей в совместных операциях. Изменение содержит руководство касательно отражения приобретения долей в совместных операциях, являющихся отдельным бизнесом.

- Изменения в МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» (выпущены в мае 2014 г., применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или позднее) по уточнению допустимых методов начисления амортизации. В указанном изменении Совет по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) разъясняет, что использование методов, основанных на выручке, для расчета амортизации актива не является обоснованным, так как выручка от деятельности, которая включает использование актива, обычно отражает факторы, не являющиеся потреблением экономических выгод, связанных с этим активом.
- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен в мае 2014 г., применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2017 г. или позднее). Новый стандарт устанавливает основной принцип, что выручка должна признаваться в момент передачи товаров либо оказания услуг покупателю по договорной цене. Выручка от продажи товаров, сопровождаемых оказанием услуг, которые могут быть явно отделены, признается отдельно от выручки от оказания услуг, а скидки и уступки от договорной цены распределяются на отдельные элементы выручки. В случаях, когда сумма оплаты меняется по какой-либо причине, выручка отражается в размере минимальных сумм, которые не подвержены существенному риску аннулирования. Расходы по обеспечению выполнения договоров с покупателями должны признаваться в качестве актива и списываться в течение всего периода, в котором получены выгоды от реализации контракта.
- Изменения в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в декабре 2014 г., применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или позднее). Стандарт был изменен для уточнения понятия материальности и объясняет, что предприятие не обязано предоставлять отдельное раскрытие, требуемое МСФО, если информация, вытекающая из данного раскрытия незначительна, даже если МСФО содержит список отдельных раскрытий или описывает их как минимальные требования. Стандарт также предоставляет новое руководство в отношении промежуточных итоговых сумм в финансовой отчетности.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (МСФО (IFRS) 9), выпущенный в июле 2014 г., применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2018 г. или позднее. МСФО (IFRS) 9 заменяет части МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик потоков денежных средств, предусмотренных контрактом по инструменту. Требования учета хеджирования были скорректированы для установления более тесной связи учета с управлением рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, или продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

Примечание 4. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и/или раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(a) Финансовые обязательства

Справедливая стоимость финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(b) Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию.

Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения

(a) Приобретение предприятий и долей миноритарных акционеров

В 2014 году Группа не приобретала дочерние предприятия.

В мае 2013 года ООО «Сэтл» приобрело 100% долей ООО «Ринова». Приобретение дочернего предприятия не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

(b) Выбытие предприятий и долей

В течение 2014 года Группа вышла из состава участников и потеряла контроль над следующими компаниями: ООО «Северный Модерн» и ООО «Сэтлпроф», что привело к образованию прибыли 57 355 тыс. руб. и 83 249 тыс. руб. соответственно.

Кроме того, Группа продала имевшуюся у нее инвестицию в ООО «Практис Управление и Эксплуатация», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 2014 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	4 877
Запасы	4 568
Торговая и прочая дебиторская задолженность	297 250
Основные средства	347
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(46 531)
Кредиты и займы	(401 121)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(140 610)

В 2013 году Группа вышла из состава участников и потеряла контроль над следующими компаниями: ООО «Развитие города» и ООО «Европроект», что привело к образованию убытка 178 351 тыс. руб. и 60 821 тыс. руб. соответственно.

Примечание 6. Выручка от реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Выручка от реализации построенных объектов	31 103 246	14 650 348
Выручка от реализации строительных материалов	5 609 722	2 864 537

Выручка от оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 367 201	949 027
Выручка от оказания подрядных услуг	695 099	1 775 004
Выручка от сдачи имущества в аренду	52 339	75 853
Прочая выручка	126 579	98 359
	38 954 186	20 413 128

Информация по долгосрочным договорам подряда представлена ниже:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Затраты и признанная прибыль (за вычетом непризнанных убытков), нарастающим итогом	7 987 180	7 539 764
	(7 987 180)	(7 539 764)
Выставленные счета, нарастающим итогом	-	-

Выручка по долгосрочным договорам подряда, признанная в 2014 году, составила 447 416 тыс.руб. (2013: 1 641 031 тыс.руб.).

Примечание 7. Себестоимость реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Строительные работы	23 741 829	14 976 783
Материалы	5 073 919	2 631 539
Заработная плата	768 255	272 538
Аренда	49 631	23 475
Амортизация	34 585	9 475
Прочие расходы	459 651	32 246
	30 127 870	17 946 056

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Примечание 8. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Комиссии	808 755	504 725
Расходы на рекламу и маркетинг	516 380	373 708
Транспортные расходы	216 578	87 145
Заработная плата	26 266	21 581
Амортизация	10 412	5 525
Прочие коммерческие расходы	51 762	25 805
	1 630 153	1 018 489

Увеличение расходов по комиссиям в 2014 году по сравнению с 2013 годом связано с увеличением количества сделок по продаже объектов жилой и коммерческой недвижимости через компании, с которыми у Группы заключены агентские договоры.

Примечание 9. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Заработная плата	1 022 753	745 807
Аренда	108 535	77 910
Банковские услуги и комиссии	35 217	32 162
Материалы	31 702	26 587
Аудиторские и консалтинговые услуги	21 673	41 118
Амортизация	21 375	15 413
Услуги охраны	18 173	17 357
Страхование	10 635	5 951
Прочие административные расходы	153 663	115 693
	1 370 336	1 028 479

Примечание 10. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	1 105 867	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	208 884	142 101
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	140 610	-
Доход от пересмотра графиков платежей по договорам финансовой аренды	15 531	-
Дивиденды полученные	307	529
Прибыль от реализации финансовых вложений	-	7 999
Прибыль от реализации основных средств	-	4 473
Прочие доходы	14 493	9 596
	1 485 692	164 698

Примечание 11. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Отрицательная курсовая разница по операциям не относящимся к финансовой деятельности	1 397 356	393 036
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	153 567	-
Штрафы и пени по договорам	143 249	154 468
Расходы на благотворительность	49 965	3 332
Начисление резерва по сомнительным долгам	46 728	165 493
Налоги за исключением налога на прибыль	43 539	62 226
Списание просроченной дебиторской задолженности	27 043	-
Убыток от реализации основных средств	14 954	-
Убыток от реализации финансовых вложений	9 861	-
Убыток от обесценения финансовых вложений	7 554	-
Убыток от выбытия прочих активов	5 367	12 221
Убыток от выбытия дочерних организаций	-	232 339
	1 899 183	1 023 115

Примечание 12. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Заработная плата	1 283 637	872 257
Отчисления в государственные фонды	267 958	167 669
	1 551 595	1 039 926

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2014 году по сравнению с 2013 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

Примечание 13. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Процентный доход	62 785	55 111
Положительная курсовая разница	217 677	46 264
	280 462	101 375

Примечание 14. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Расходы по процентам	39 707	68 780
Комиссии за привлечение заемных средств	622	3 144
	40 329	71 924

В 2014 году Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящейся инвестиционной недвижимости. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 659 131 тыс. руб. (2013: 443 507 тыс. руб.), в стоимость инвестиционной недвижимости - 28 тыс. руб. (2013: 12 тыс. руб.) Ставки по капитализированным процентам в 2014 году варьируются от 5,5% до 24% (2013: от 3% до 13,5%).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Расходы на привлечение заемных средств		
Проценты по кредитам и займам	689 571	503 712
Проценты по договорам финансовой аренды	9 295	8 587
Комиссии по кредитам и займам	20 909	34 997
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(679 446)	(475 372)
Итого расходы на привлечение заемных средств	40 329	71 924

Сумма капитализированных затрат по займам, отнесенная на себестоимость в 2014 году, составила 839 349 тыс. руб. (2013: 414 894 тыс. руб.).

Примечание 15. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<i>Стоимость</i>						
На 1 января 2013	28 073	35 924	15 368	50 795	335	130 495

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудова- ние	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Реклассификация вступительного сальдо	-	(2 799)	2 799	-	-	-
Поступления	16 415	38 850	16 037	47 154	44 185	162 641
Выбытия	(1 960)	(9 547)	(4 640)	(19 352)	(265)	(35 764)
Реклассификация	-	-	-	70	(70)	-
Курсовые разницы	-	131	-	-	-	131
На 31 декабря 2013	42 528	62 559	29 564	78 667	44 185	257 503
На 1 января 2014	42 528	62 559	29 564	78 667	44 185	257 503
Поступления	88 398	19 945	19 886	21 410	44 126	193 765
Выбытия	(1 674)	(9 514)	(10 174)	(13 117)	-	(34 479)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	(596)	-	(1 074)	-	(1 670)
На 31 декабря 2014	129 252	72 394	39 276	85 885	88 311	415 119

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Износ и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2013	(4 865)	(22 364)	(8 470)	(23 764)	-	(59 463)
Реклассификация вступительного сальдо	-	2 799	(2 799)	-	-	-
Начисленный износ	(3 804)	(11 398)	(7 225)	(22 200)	-	(44 627)
Выбытия	221	3 792	4 638	14 388	-	23 039
Курсовые разницы	-	(131)	-	-	-	(131)
На 31 декабря 2013	(8 448)	(27 302)	(13 856)	(31 576)	-	(81 182)
На 1 января 2014	(8 448)	(27 302)	(13 856)	(31 576)	-	(81 182)
Начисленный износ	(13 027)	(25 230)	(9 547)	(30 963)	-	(78 767)
Выбытия	-	9 394	7 304	9 114	-	25 812
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	586	-	737	-	1 323
На 31 декабря 2014	(21 475)	(42 552)	(16 099)	(52 688)	-	(132 814)
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2013	23 208	13 560	6 898	27 031	335	71 032
На 31 декабря 2013	34 080	35 257	15 708	47 091	44 185	176 321
На 31 декабря 2014	107 777	29 842	23 177	33 197	88 311	282 305

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года основные средства Группы не были заложены.

(b) Транспортные средства в лизинге

Группа использует транспортные средства на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость транспортных средств в лизинге составила 8 689 тыс. руб. и 14 495 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года соответственно. Транспортные средства, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

(c) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующие установки (различные единицы оборудования).

Примечание 16. Нематериальные активы

	Инвестиционные права	Прочие нематериальные активы	Итого
<i>Стоимость</i>			
На 1 января 2013	71 238	4 117	75 355
Выбытия	-	(867)	(867)
На 31 декабря 2013	71 238	3 250	74 488
На 1 января 2014	71 238	3 250	74 488
Перевод в запасы	(71 238)	-	(71 238)
Выбытия	-	(131)	(131)
На 31 декабря 2014	-	3 119	3 119
<i>Амортизация</i>			
На 1 января 2013	-	(1 898)	(1 898)
Начисленная амортизация	-	(63)	(63)
Выбытия	-	517	517
На 31 декабря 2013	-	(1 444)	(1 444)
На 1 января 2014	-	(1 444)	(1 444)
Начисленная амортизация	-	(54)	(54)
На 31 декабря 2014	-	(1 498)	(1 498)
<i>Остаточная стоимость</i>			
На 1 января 2013	71 238	2 219	73 457
На 31 декабря 2013	71 238	1 806	73 044
На 31 декабря 2014	-	1 621	1 621

Инвестиционные права на сумму 71 238 представляют собой право аренды земельного участка, полученного в целях дальнейшего использования при реализации строительных объектов, образованного в связи с приобретением ООО «Фаворит Плюс». В соответствии с принципами учетной политики Группы, описанными в примечании 3(f), в 2014 году Группа реклассифицировала инвестиционные права из нематериальных активов в запасы в связи с началом строительства соответствующего объекта.

(a) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года нематериальные активы Группы не были заложены.

	Завершенные объекты	Незавершенные объекты	Итого
Стоимость			
На 1 января 2013	1 208 767	177 030	1 385 797
Поступления	198	161	359
Корректировка справедливой стоимости	10 502	-	10 502
Перевод в запасы	(251 471)	(131 664)	(383 135)
Курсовые разницы	43 640	-	43 640
На 31 декабря 2014	1 011 636	45 527	1 057 163
На 1 января 2014	1 011 636	45 527	1 057 163
Поступления	-	73	73
Корректировка справедливой стоимости	37 206	-	37 206
Курсовые разницы	216 251	-	216 251
На 31 декабря 2014	1 265 093	45 600	1 310 693

(а) Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость объектов в Финляндии была определена с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2014 года 632 170 тыс. руб. (2013: 415 972 тыс. руб.). При использовании рыночного подхода рассматриваются цены, уплаченные в последнее время за аналогичные объекты собственности, и производится корректировка указанных рыночных цен с учетом состояния и способа использования оцениваемого объекта по сравнению с объектами, выбранными для сравнения.

Для определения справедливой стоимости прочих объектов инвестиционной недвижимости оценщики использовали комбинацию доходного и рыночного подходов. Величины, полученные с помощью рыночного и доходного подходов, были «взвешены», и в качестве стоимости недвижимости по результатам оценки была использована «средняя взвешенная» величина.

В оценочной модели независимый оценщик использовал следующие основные допущения при использовании комбинации доходного и рыночного подходов:

Проект	Ожида- емый уровень заполня- емости	Ставка дискон- тирова- ния	Общая площа- дь застро- йки	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2014	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2013	Арендные ставки за м.кв.		
						Офисы	Торго- вые по- меще- ния	Парков- ка (за лот)
			м. кв.	тыс. руб.	тыс. руб.	руб.	руб.	руб.
Земельные участки (Санкт- Петербург)	94-97%	18-26%	9 569	632 923	595 664	16 476	35 148	85 200
Итого				632 923	595 664			

Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге). Для получения искомой величины были рассчитаны корректировки путем исключения арендных платежей из стоимости земельных участков, определенной доходным методом. Данные корректировки по инвестиционной недвижимости составляют 36 725 тыс. руб. и 17 785 тыс. руб. для земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге, на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, соответственно.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости в размере 1 265 093 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года (2013: 1 011 636 тыс. руб.) была классифицирована в иерархии определения справедливой стоимости как Уровень 3, по наблюдаемости входящих данных в методике оценки.

(b) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года инвестиционная недвижимость Группы не была заложена.

(c) Объекты в лизинге

Группа использует объекты инвестиционной недвижимости на условиях финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2014 года стоимость объектов в лизинге составила 632 923 тыс. руб. (2013: 595 664 тыс. руб.). Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании

Группа имеет следующие финансовые вложения в ассоциированные компании:

	Страна	Доля участия На 31 декабря	
		2014	2013
ООО «Пригород: развитие территорий»	Россия	25,0%	25,0%
ООО «Доминанта-Сэтл»	Россия	-	50,0%
ООО «Авангард плюс»	Россия	33,0%	-
ООО «Среда»	Россия	40,0%	-

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированных компаниях:

	На 31 декабря					
	2014				2013	
	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Авангард плюс"	ООО "Среда"	ООО "Доминанта Сэтл"	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Доминанта Сэтл"
Общая сумма активов	3 959	10	3 157	-	3 444	10
Общая сумма обязательств	(5 141)	-	(3 978)	-	(4 371)	-
Выручка	7 603	-	2 076	-	7 796	-
Прибыль/ (убыток) за год	(81)	-	(831)	-	309	-

Группа прекратила признание своей доли в убытках ассоциированной компании ООО «Пригород: развитие территорий». Непризнанная доля в убытках ассоциированного предприятия нарастающим итогом на 31 декабря 2014 года составляет 417 тыс. руб. (на 31 декабря 2013 года 397 тыс. руб.).

В 2014 году Группа признала долю в убытке ассоциированной компании ООО «Среда» в размере 4 тыс.руб. Непризнанная доля в убытке ассоциированного предприятия на 31 декабря 2014 года составляет 328 тыс.руб.

Примечание 19. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2014	2013
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, отраженные по фактической стоимости	2 631	10 183
	2 631	10 183

Примечание 20. Расход по налогу на прибыль

За год, закончившийся 31 декабря		
	2014	2013
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	820 259	372 800
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	228 320	(429 310)
	1 048 579	(56 510)

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2013: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

За год, закончившийся 31 декабря		
	2014	2013
Прибыль/(убыток) до налогообложения	5 689 671	(398 360)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20% (2013: 20%)	1 137 934	(79 672)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(45 631)	60 620
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(43 724)	(37 458)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки 18% (2013: 14%)	1 048 579	(56 510)

Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2013: 24,5%).

Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы На 31 декабря		Обязательства На 31 декабря		Нетто На 31 декабря	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Основные средства	10 299	16 430	(1 489)	-	8 810	16 430
Нематериальные активы	3	-	(255)	(14 485)	(252)	(14 485)
Инвестиционная недвижимость	-	-	(102 023)	(95 273)	(102 023)	(95 273)
Запасы	7 842 351	3 153 195	(371 277)	-	7 471 074	3 153 195
Дебиторская задолженность	180 589	298 045	(179 003)	-	1 586	298 045
Кредиты и займы	4 040	18 740	(2 145)	-	1 895	18 740
Кредиторская задолженность	70 724	-	(7 093 908)	(2 790 426)	(7 023 184)	(2 790 426)
Резервы	-	-	-	-	-	-
Налоговые активы/(обязательства)	8 108 006	3 486 410	(7 750 100)	(2 900 184)	357 906	586 226
Зачет налогов	(7 461 395)	(2 900 184)	7 461 395	2 900 184	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	646 611	586 226	(288 705)	-	357 906	586 226

Движение отложенного налога на прибыль в размере 228 320 тыс. руб. за 2014 год (2013: -429 310 тыс. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы на непризнанные налоговые убытки в размере 23 932 тыс. руб. и 34 433 тыс. руб. соответственно. Отложенные налоговые активы не были признаны, поскольку налоговые убытки были зачтены против налогооблагаемой прибыли между различными участниками Группы в размере прибылей и убытков, признанных для целей налогообложения в отчетном году и включенных в расчет налога на прибыль в целом по Группе.

Примечание 22. Запасы

	На 31 декабря	
	2014	2013
Незавершенное производство	52 112 337	47 559 895
Готовая продукция и товары для перепродажи	4 984 371	3 520 629
Сырье и материалы	85 559	22 745
	57 182 267	51 103 269

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 27 827 550 тыс. руб. и 20 113 337 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года соответственно (см. примечание 27).

Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2014	2013
Авансы поставщикам	6 151 048	3 249 390
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 884 454	1 097 290
Займы выданные	741 639	486 044
НДС к возмещению	402 933	334 165
Проценты по займам выданным	137 388	73 152
Расчеты с персоналом	7 789	28 205
Прочая дебиторская задолженность	375 047	86 238
Краткосрочная дебиторская задолженность	10 700 298	5 354 484
Резерв по сомнительным долгам	(156 112)	(142 607)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	10 544 186	5 211 877

Резерв по сомнительным долгам включает:

	На 31 декабря	
	2014	2013
Резерв по авансам, выданным поставщикам	84 982	61 745
Резерв по дебиторской задолженности покупателей	22 323	20 111
Резерв по прочей дебиторской задолженности	48 807	60 751
Итого резерв по сомнительным долгам	156 112	142 607

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Остаток на начало года	142 607	161 232
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(27 883)	(184 118)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	41 388	165 493
Остаток на конец года	<u>156 112</u>	<u>142 607</u>

Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2014	2013
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	441 171	559 793
Депозиты до востребования	572 650	613 700
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	1 013 821	1 173 493
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(341 835)	(80 096)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	<u>671 986</u>	<u>1 093 397</u>

Примечание 25. Компании Группы

(а) Дочерние компании

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2014 года.

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2014 Эффективная доля Группы	2013 Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Korakapana Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	Россия	63%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Великий Новгород»	Россия	57%	57%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина»	Россия	32%	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург»	Россия	32%	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор»	Россия	63%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь»	Россия	32%	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Ярославль»	Россия	47%	47%
ООО «Городская перспектива»	Россия	100%	100%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	Россия	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100%	100%
ООО «Новый стиль»	Россия	100%	100%
ООО «Новый элемент»	Россия	100%	100%

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2014	2013
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Норд Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Остров Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Потенциал»	Россия	100%	100%
ООО «Практис Управление и Эксплуатация»	Россия	-	100%
ООО «Приморский, 46»	Россия	100%	100%
ООО «Ринова»	Россия	100%	100%
ООО «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	Россия	75%	75%
ООО «Сэтлпроф»	Россия	-	100%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	Россия	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Экология и здоровье»	Россия	100%	100%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%

Эффективная доля группы определена путем перемножения долей всех компаний, через которые материнская компания осуществляет контроль над дочерней компанией.

(b) Перечень дочерних компаний с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

Ниже представлены дочерние компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения:

	На 31 декабря 2014 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2014	На 31 декабря 2013 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2013
	Страна регист- рации	Неконтроль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах		Неконтроль- ная доля (%)	Неконтроль- ная доля в чистых активах	
ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	5 871	7 539	100%	6 583	7 715
ООО «Бизнес»	Россия	100%	15 179	(7 960)	100%	23 139	(820)
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	21 464	33 152	100%	25 813	35 946
ООО «Консалтингов- ый центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	221	1 719	100%	502	343

	На 31 декабря 2014 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2014	На 31 декабря 2013 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2013
	Страна регист- рации	Неконтроль ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтроль ная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтроль ная доля (%)	Неконтроль ная доля в чистых активах	Неконтроль ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ЗАО «Оценочная Компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	(254)	27	85%	(281)	879
ООО «Офком»	Россия	100%	1 702	1 928	100%	2 774	1 563
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	Россия	100%	8 681	9 739	100%	2 442	19 215
ООО «Престиж»	Россия	100%	29 249	70 972	100%	(5 053)	(7 812)
ООО «Промышленны е комплексы»	Россия	100%	41	8 113	100%	2 928	8 479
ООО «Пять звезд»	Россия	75%	(95)	(90)	75%	(5)	(10)
ООО «Северный Модерн»	Россия	-	-	30 292	100%	(30 292)	(44 348)
ООО «Содружество Инвест»	Россия	100%	272	259	100%	1 576	1 565
ООО «Созидание»	Россия	-	-	-	-	-	(188 955)
ООО «Спецавтопарк»	Россия	100%	(4 087)	4 496	100%	(8 583)	774
ООО «Строительная компания «Свет»	Россия	75%	(5 358)	(2 667)	75%	(2 692)	(1 107)
ООО «Строительная компания «Сегмент»	Россия	75%	13 882	39 015	75%	(5 626)	(3 012)
ООО «Строительная компания «Силуэт»	Россия	75%	1 864	12 350	75%	(5 722)	(4 520)
ООО «Строительная компания «Символ»	Россия	75%	5 302	11 353	75%	(6 051)	(4 686)
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	75%	(15 091)	(118)	75%	(14 974)	(3 197)
ООО «Строительная компания «Созвездие»	Россия	75%	30 236	2 889	75%	31 341	41 037
ООО «Строительная компания «Союз»	Россия	75%	4 312	20 710	75%	(12 672)	(6 008)

	На 31 декабря 2014 года			Год, закончившийся 31 декабря 2014	На 31 декабря 2013 года		Год, закончившийся 31 декабря 2013
	Страна регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Строительная компания «Спектр»	Россия	75%	18 131	36 667	75%	(11 327)	(4 771)
ООО «Сэтвилл»	Россия	100%	(76 849)	(11 275)	100%	(65 574)	(11 278)
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Россия	75%	(29 852)	(29 153)	75%	8 192	-
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100%	3 383	7 118	100%	2 266	5 815
ООО «ФОБ ЛМЗ»	Россия	100%	(116 937)	(59 639)	100%	(57 299)	(22 763)
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»	Россия	100%	10	-	-	-	-
ООО «Холдинг Центр»	Россия	100%	21 608	1 958	100%	19 650	17 199
ООО «Хонвилл»	Россия	100%	(23 061)	(1 151)	100%	(21 910)	(521)
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	5 519	28 037	100%	3 483	16 573
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	(44)	6 786	100%	5 170	14 846
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	1 181	624	100%	557	460
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»	Россия	100%	7 700	22 247	100%	2 953	2 057
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	9 893	12 983	100%	1 910	9 339
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	26 097	31 348	100%	6 549	35 539
ООО «Цесма»	Россия	100%	10 694	683	100%	10 461	3 614
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	26 816	45 773	100%	17 543	28 437

	На 31 декабря 2014 года		Год, закончившийся 31 декабря 2014	На 31 декабря 2013 года		Год, закончившийся 31 декабря 2013
Страна регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)
		(2 320)	336 724		(72 229)	(52 413)
Прочие неконтрольные доли		56 669	116 280		37 431	44 406
Итого неконтрольные доли владения		<u>54 349</u>	<u>453 004</u>		<u>(34 798)</u>	<u>(8 007)</u>

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Неконтрольная доля на начало года	(34 798)	85 213
Увеличение/(уменьшение) неконтрольной доли за счет выбытия доли участия, не приводящего к потере контроля	-	2 625
Увеличение неконтрольной доли за счет приобретений, не приводящих к приобретению контроля	10	274 338
(Уменьшение)/увеличение неконтрольной доли за счет выбытия контрольной доли	-	(26 558)
Неконтрольная доля в чистой прибыли/(убытке) за отчетный период	453 004	(8 007)
Неконтрольная доля в прочем совокупном доходе за отчетный период	154	-
Дивиденды	(364 021)	(362 409)
Неконтрольная доля на конец года	<u>54 349</u>	<u>(34 798)</u>

Примечание 26. Капитал

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом ООО «Сэтл Групп». Ниже представлено распределение долей владения ООО «Сэтл Групп» между собственниками.

	на 31 декабря			
	2014		2013	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
Шубарев М.В.	69%	13 800	58%	11 600
Изак Я.Л.	25%	5 000	18%	3 600
Семененко В.В.	-	-	18%	3 600
Еременко И.А.	6%	1 200	6%	1 200
Итого		<u>20 000</u>		<u>20 000</u>

Как указано в прим. 1 (а), в течение года, закончившегося 31 декабря 2014 года, Семененко В.В. продал свои доли в компаниях Группы Шубареву М.В. и Изаку Я.Л.

Примечание 27. Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 31.

На 31 декабря		
	2014	2013
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	4 013 373	3 791 812
Необеспеченные банковские кредиты	687 585	68 227
Необеспеченные займы	1 450	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	18 241	21 190
	4 720 649	3 881 229
Краткосрочные		
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	697 141	144 490
Необеспеченные банковские кредиты	1 442 049	1 055 578
Обеспеченные банковские кредиты	679 884	579 269
Необеспеченные займы	1 146	3 507
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	4 202	5 716
Овердрафт	341 835	80 096
	3 166 257	1 868 656

Ниже представлена информация об обязательствах по финансовой аренде (лизингу) с распределением по срокам выплаты:

	На 31 декабря 2014			На 31 декабря 2013		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	6 373	2 171	4 202	13 574	7 858	5 716
От одного года до пяти лет	16 509	14 734	1 775	27 396	22 894	4 502
Свыше пяти лет	456 454	439 988	16 466	243 412	226 724	16 688
	479 336	456 893	22 443	284 382	257 476	26 906

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 2013 года соответственно в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 27 827 550 тыс. руб. и 20 113 337 тыс. руб. - см. прим. 22.
- Акции дочерних обществ с залоговой стоимостью в 162 412 тыс. руб. и 4 317 тыс. руб.
- Залоги, предоставленные связанными сторонами, с залоговой стоимостью 0 тыс. руб. и 292 291 тыс. руб. - см. прим. 33(b).

Примечание 28. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует, в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность

На 31 декабря	
2014	2013

	На 31 декабря	
	2014	2013
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	8 590 536	5 721 852
Начисленные расходы по отложенным строительным работам	1 394 179	344 831
Дивиденды к уплате	342 054	813 449
Проценты по кредитам и займам	267 037	29 671
Прочие налоги к уплате	228 462	157 255
Задолженность по заработной плате	126 407	107 406
Прочая кредиторская задолженность	159 264	119 181
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	11 107 939	7 293 645
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	11 677 079	13 824 054
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	20 179	18 226
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	11 697 258	13 842 280
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	22 805 197	21 135 925

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность по процентам по договорам выкупа земельных участков и договорам финансовой аренды.

Примечание 30. Авансы полученные

	На 31 декабря	
	2014	2013
Авансы, полученные от дольщиков	39 821 545	34 238 262
Прочие авансы полученные	242 208	130 180
Итого авансы полученные	40 063 753	34 368 442

Примечание 31. Финансовые риски

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Подверженность кредитному риску. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2014	2013
Займы и дебиторская задолженность	10 544 186	5 211 877
Задолженность, классифицированная в качестве нефинансового актива	(6 484 050)	(3 554 868)
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	4 060 136	1 657 009
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 013 821	1 173 493
	5 073 957	2 830 502

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые имеют минимальный риск дефолта.

Убытки от обесценения. По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2014	2014	2013	2013
Непросроченная	4 060 136	-	1 650 077	-
Просроченная на срок 0-30 дней	227	(227)	498	(403)
Просроченная на срок 31-120 дней	431	(431)	1 213	(957)
Просроченная на срок 121-365 дней	3 427	(3 427)	9 589	(3 008)
Просроченная на срок более года	67 045	(67 045)	76 494	(76 494)
	4 131 266	(71 130)	1 737 871	(80 862)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности было следующим:

	На 31 декабря	
	2014	2013
Остаток на 1 января	80 862	111 343
Изменение за период	(9 732)	(30 481)
Остаток на 31 декабря	71 130	80 862

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему

планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2014									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 272 560	(6 875 400)	(361 447)	(1 859 626)	(2 600 194)	(2 054 133)	-	-	-
в евро	117 838	(124 658)	(20 105)	(19 879)	(28 656)	(17 732)	(17 291)	(16 851)	(4 144)
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 129 634	(2 227 047)	(1 291 354)	(221 942)	(713 751)	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	2 596	(2 902)	(1 197)	(51)	(102)	(1 552)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	22 443	(479 336)	(3 615)	(2 758)	(2 767)	(1 143)	(3 090)	(9 509)	(456 454)
Банковский овердрафт - в руб.	341 835	(346 627)	(346 627)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20 447 058	(25 714 111)	(6 768 786)	(3 758 821)	(4 245 515)	(4 010 667)	(2 273 941)	(1 975 942)	(2 680 438)
	<u>28 333 964</u>	<u>(35 770 080)</u>	<u>(8 793 130)</u>	<u>(5 863 077)</u>	<u>(7 590 985)</u>	<u>(6 085 227)</u>	<u>(2 294 322)</u>	<u>(2 002 302)</u>	<u>(3 141 036)</u>

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2013									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	4 413 490	(5 639 868)	(174 479)	(821 251)	(1 860 446)	(2 763 568)	(19 038)	(1 086)	-
									(13 830)
в евро	102 081	(109 643)	(13 843)	(13 484)	(26 424)	(18 931)	(11 720)	(11 411)	830)
Необеспеченные банковские кредиты в руб.									
	1 024 871	(1 067 936)	-	(995 407)	(72 529)	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в евро									
	98 934	(99 795)	(23 087)	(76 708)	-	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.									
	3 507	(3 507)	(3 507)	-	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.									
	26 906	(284 382)	(6 988)	(6 586)	(10 243)	(6 089)	(5 532)	(5 532)	(243 412)
Банковский овердрафт - в руб.									
	80 096	(88 083)	(88 083)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность									
	10 566 595	(12 145 151)	(5 898 031)	(381 067)	(1 631 211)	(1 676 597)	(1 461 882)	(1 096 362)	-
	<u>16 316 480</u>	<u>(19 438 365)</u>	<u>(6 208 018)</u>	<u>(2 294 503)</u>	<u>(3 600 853)</u>	<u>(4 465 185)</u>	<u>(1 498 172)</u>	<u>(1 114 391)</u>	<u>(257 242)</u>

(d) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Основные рыночные риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости;
- Риск изменения цен на сырье и материалы.

Валютный риск. Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет 1% (2013: 4%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

Группа проводила продажи, закупки и брала займы, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в основном в долларах США и Евро.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из условных (номинальных) величин, была следующей:

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2014	2014	2013	2013
Денежные средства и их эквиваленты	-	9 479	-	19
Торговая дебиторская задолженность	-	896	-	35 929
Банковские кредиты	-	-	-	-)
Торговая кредиторская задолженность	-	(7 075)	(4 438 440)	(1 837)
Общий балансовый риск	-	<u>(115 316)</u>	<u>(4 438 440)</u>	<u>(168 806)</u>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2014	2013	2014	2013
1 доллар США	38,4214	31,9063	56,2584	32,7292
1 евро	50,8150	42,4001	68,3427	44,9699

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2014 года уменьшило бы величину собственного капитала на 104 233 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2014 год на 118 460 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2013

года увеличило бы величину собственного капитала на 796 385 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2013 год на 838 568 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. В 2014 году 70% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2013: 65%).

Руководство Группы планирует и в дальнейшем привлекать кредиты и займы с постоянной процентной ставкой.

Структура. На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2014	2013
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	7 886 906	5 749 885
	7 886 906	5 749 885

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 2 395 299 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года и 2 022 030 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2013 года, ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности по обязательствам по выкупу земельных участков, сумма которых зависит от стоимости квадратного метра в строящихся объектах

Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2014 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2014 год на 1 425 664 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Снижение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2014 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(е) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Чистые активы и собственный капитал Группы на 31 декабря 2014 года положительны. Чистые активы и собственный капитал Группы на 31 декабря 2013 года являются отрицательными в связи с распределением дивидендов собственникам. Это не приводит к нарушению требований законодательства к размеру капитала, поскольку согласно законодательству РФ, в любой момент времени размер уставного капитала не должен превышать величину чистых активов, определенных по правилам российского бухгалтерского учета. Чистые активы материнской компании и основных дочерних компаний по российским стандартам являются положительными.

Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группа не была вовлечена в значительные судебные разбирательства. По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств с объемом исковых требований в размере 24 220 тыс. руб., риск наступления которых был оценен как маловероятный.

Примечание 33. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 12) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Заработная плата и премии	10 927	9 543
	<u>10 927</u>	<u>9 543</u>

(б) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		За год, закончившийся 31 декабря		За год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Реализация построенных объектов	5 122	10 765	-	-	1 250	-
Оказание услуг	2 170	1 989	1 061	735	-	-
Прочее	5 797	2 983	253 794	9 521	-	-
	<u>13 089</u>	<u>15 737</u>	<u>254 855</u>	<u>10 256</u>	<u>1 250</u>	<u>-</u>
Резерв по сомнительным долгам			(125)	(125)		
			<u>254 730</u>	<u>10 131</u>		

Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		За год, закончившийся 31 декабря		За год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Оказание услуг	-	20 999	-	289	681	5 030
Прочее	-	-	-	-	5 908	5 908
	-	20 999	-	289	6 589	10 938
Резерв по сомнительным долгам					(6 589)	(6 589)
					-	4 349

Кредиты и займы	Сумма выданного займа		Задолженность	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2014	2013	2014	2013
Займы выданные	108 897	88 716	84 113	107 268
	108 897	88 716	84 113	107 268

Займы прочим связанным сторонам предоставлены, в основном, на рыночных условиях.

Предоставленные залоги

В 2014 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам. По состоянию на 31 декабря 2013 года стоимость залогов, предоставленных связанными сторонами, составила 292 291 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 288 364 тыс. руб. На 31 декабря 2013 года физические лица, контролирующие Группу, не выступали поручителями по кредитам Группы.

Примечание 34. Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2014	2013
Менее года	731 885	1 813 138
От 1 до 5 лет	98 752	739 879
Свыше 5 лет	257 998	362 881
	1 088 635	2 915 898

Группа арендует по договорам операционной аренды несколько складских помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимости. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от пяти до десяти лет с правом его последующего продления. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются с тем, чтобы отразить рыночные цены.

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе за 2014 год в сумме 158 166 тыс. руб. (2013: 101 385 тыс. руб.).

Расходы по договорам операционной аренды были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2014 год в сумме 1 068 997 тыс. руб. (2013: 2 519 115 тыс. руб.).

Примечание 35. Сегментная отчетность

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется пять основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости.

По сегменту Предоставление недвижимости в аренду заключаются краткосрочные договоры. В аренду передаются помещения, как принадлежащие Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление и эксплуатацию объектов недвижимости, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

За год, закончившийся 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	31 103 246	1 367 201	695 099	52 339	5 609 722	126 579	-	38 954 186
Выручка по сегментам (межсегментная)	1 000	1 545 279	692 719	38 912	39	139 582	(2 417 531)	-
Итого выручка по сегментам	31 104 246	2 912 480	1 387 818	91 251	5 609 761	266 161	(2 417 531)	38 954 186
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(23 702 102)	-	(2 021 116)	(50 702)	(4 860 773)	(63 835)	570 658	(30 127 870)
Прочие распределенные расходы	(2 153 809)	(784 993)	(29 742)	37 176	(220 404)	(6 826)	1 654 087	(1 504 511)
Результат по сегментам	5 248 335	2 127 487	(663 040)	77 725	528 584	195 500	(192 786)	7 321 805
Нераспределенные прочие доходы								1 485 692
Нераспределенные прочие расходы								(3 357 959)
Нераспределенные финансовые доходы								280 462
Нераспределенные финансовые расходы								(40 329)
Расход по налогу на прибыль								(1 048 579)
Прибыль за год								4 641 092

За год, закончившийся 31 декабря 2013	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	14 650 348	949 027	1 775 004	75 853	2 864 537	98 359	-	20 413 128
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	1 097 962	1 952 827	32 968	259 069	133 234	(3 476 060)	-
Итого выручка по сегментам	14 650 348	2 046 989	3 727 831	108 821	3 123 606	231 593	(3 476 060)	20 413 128
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(13 613 032)	-	(3 640 946)	(65 162)	(2 763 169)	(71 041)	2 207 294	(17 946 056)
Прочие распределенные расходы	(1 451 173)	(499 178)	(16 505)	8 916	(432)	(5 100)	1 095 541	(867 931)
Результат по сегментам	(413 857)	1 547 811	70 380	52 575	360 005	155 452	(173 225)	1 599 141
Нераспределенные прочие доходы								164 698
Нераспределенные прочие расходы								(2 191 650)
Нераспределенные финансовые доходы								101 375
Нераспределенные финансовые расходы								(71 924)
Расход по налогу на прибыль								56 510
Убыток за год								(341 850)

На 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	68 225 148	1 278 478	845 772	1 362 869	806 601	1 990 847	(3 905 988)	70 603 727
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	3	-	3
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	646 611
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	71 250 341
Задолженность по сегментам	70 750 943	921 122	960 097	923 434	615 129	536 796	(3 905 988)	70 801 533
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	288 705
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	71 090 238
Амортизация	65 757	1 925	120	7 581	54	3 384	-	78 821
Капитальные затраты	166 572	2 086	415	19 310	-	5 382	-	193 765

На 31 декабря 2013	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	56 768 832	920 979	1 124 646	1 096 823	484 155	1 782 512	(3 331 260)	58 846 687
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	5	-	5
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	611 924
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	59 458 616
Задолженность по сегментам	59 658 728	719 840	1 684 428	833 843	416 699	1 312 638	(3 328 972)	61 297 204
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	9 024
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	61 306 228
Амортизация	30 085	1 414	238	5 936	30	2 329	-	40 032
Нераспределенная амортизация	-	-	-	-	-	-	-	4 658
Итого амортизация	-	-	-	-	-	-	-	44 690
Капитальные затраты	-	-	44 185	-	-	-	-	44 185

Примечание 36. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 1 525 000 тыс. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не ранее июня 2016 года и не позднее апреля 2017 года и процентной ставкой от 5,50 % до 18,75 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2014 год и за 1 квартал 2015 года Физическим лицам в сумме 1 500 000 тыс. руб. и 274 300 тыс. руб. неконтрольным долям владения.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2015 г.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2015 года,
и заключение независимого аудитора

Содержание

Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	9
Примечание 1.Общая информация	269
Примечание 2.Принципы составления финансовой отчетности	269
Примечание 3.Основные принципы учетной политики	273
Примечание 4.Определение справедливой стоимости	284
Примечание 5.Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения	285
Примечание 6.Выручка от реализации	285
Примечание 7.Себестоимость реализации	286
Примечание 8.Коммерческие расходы	286
Примечание 9.Административные расходы	287
Примечание 10.Прочие доходы.....	287
Примечание 11.Прочие расходы	287
Примечание 12.Расходы на персонал.....	287
Примечание 13.Финансовые доходы	288
Примечание 14.Финансовые расходы.....	288
Примечание 15.Основные средства	288
Примечание 16.Нематериальные активы	290
Примечание 17.Инвестиционная недвижимость	291
Примечание 18.Финансовые вложения в ассоциированные компании.....	292
Примечание 19.Финансовые вложения	292
Примечание 20.Расход по налогу на прибыль	293
Примечание 21.Отложенные налоговые активы и обязательства	293
Примечание 22.Запасы	294
Примечание 23.Торговая и прочая дебиторская задолженность	294
Примечание 24.Денежные средства и их эквиваленты	295
Примечание 25.Компании Группы	295
Примечание 26.Капитал	299
Примечание 27.Кредиты и займы	300
Примечание 28.Резервы.....	300
Примечание 29.Торговая и прочая кредиторская задолженность	300
Примечание 30.Авансы полученные.....	301
Примечание 31.Финансовые риски	301
Примечание 32.Условные факты хозяйственной деятельности	308
Примечание 33.Операции со связанными сторонами	308
Примечание 34.Операционная аренда	309
Примечание 35.Сегментная отчетность	310
Примечание 36.События после отчетной даты.....	315



ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Сэтл Групп» и его дочерних компаний (далее – Группа компаний «Сэтл»), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, состоящей из прилагаемого консолидированного отчета о финансовом положении Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также соответствующих консолидированного отчета о совокупном доходе, денежных потоках и об изменении собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, а также примечаний к ним, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации, представленных на страницах 06 –54.

Ответственность Руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую Руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий и ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки таких рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных Руководством, а также оценку представления консолидированной отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период, окончившийся 31 декабря 2015 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Аудитор



Модеров Сергей Владимирович, FCCA, к.э.н.

(квалификационный аттестат № 02-000185)

Директор ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»

Санкт-Петербург, Российская Федерация

22 сентября 2017 года

(ОРНЗ 21606082301)

Аудируемое лицо: ООО «Сэтл Групп»
Свидетельство о государственной регистрации № 167573 от 28.11.2001г. Регистрационной Палатой Администрации Санкт-Петербурга
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ №1027804904445 выдано 17.12.2002г.
Российская Федерация, 198066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А

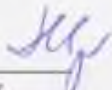
Независимый аудитор: ООО « АйЭфЭрЭс Аудит»
Место нахождения: Российская Федерация, 198328, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Зорге 3-8
Свидетельство о государственной регистрации от 06.02.2014г.
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1147847041198 выдано 06.02.2014г.
ОРНЗ 11706125523. Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»


Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2015	2014
Выручка от реализации	6	45 192 514	38 954 186
Себестоимость реализации	7	(36 222 208)	(30 127 870)
Валовая прибыль		8 970 306	8 826 316
Коммерческие расходы	8	(2 167 456)	(1 630 153)
Административные расходы	9	(1 562 957)	(1 370 336)
(Уменьшение) / увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(71 635)	37 206
Прочие доходы	10	1 670 292	1 485 692
Прочие расходы	11	(1 564 221)	(1 899 183)
Финансовые доходы	13	243 952	280 462
Финансовые расходы	14	(88 904)	(40 329)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	-	(4)
Доход до налогообложения		5 429 377	5 689 671
Расход по налогу на прибыль	20	(1 102 165)	(1 048 579)
Прибыль за год		4 327 212	4 641 092
Причитающаяся:			
Участникам группы		3 939 285	4 188 088
Неконтрольным долям владения		387 927	453 004
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(2 047)	(19 366)
Прочий совокупный (убыток) / доход за год за вычетом налога		(2 047)	(19 366)
Причитающийся:			
Участникам группы		(2 120)	(19 520)
Неконтрольным долям владения		73	154
Итого совокупный доход		4 325 165	4 621 726
Причитающийся:			
Участникам группы		3 937 165	4 168 568
Неконтрольным долям владения		388 000	453 158
Неконтрольные доли, принадлежащие физическим лицам		292 304	414 028
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		95 696	39 130

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «31» мая 2016 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей)

		На 31 декабря	
	Прим.	2015	2014
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	217 301	282 305
Нематериальные активы	16	1 879	1 621
Инвестиционная недвижимость	17	1 341 944	1 310 693
Финансовые вложения в ассоциированные компании	18	-	3
Финансовые вложения	19	185	2 631
Отложенные налоговые активы	21	939 962	646 611
Итого внеоборотных активов		2 501 271	2 243 864
Оборотные активы			
Запасы	22	72 261 812	57 182 267
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	13 562 340	10 544 186
Предоплаты по налогу на прибыль		156 817	266 203
Денежные средства и их эквиваленты	24	1 180 454	1 013 821
Итого оборотных активов		87 161 423	69 006 477
Всего активов		89 662 694	71 250 341
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	25		
Уставный капитал	26	20 000	20 000
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(42 512)	(40 392)
Нераспределенная прибыль		966 513	126 146
Итого собственного капитала участников Группы		944 001	105 754
Неконтрольные доли владения	25	(35 948)	54 349
Неконтрольные доли, принадлежащие физическим лицам		19 501	114 266
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		(55 449)	(59 917)
Итого собственного капитала		908 053	160 103
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	3 329 258	4 720 649
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	10 500 658	11 697 258
Отложенные налоговые обязательства	21	661 436	288 705
Итого долгосрочных обязательств		14 491 352	16 706 612
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	4 085 391	3 166 257
Авансы полученные	30	54 381 104	40 063 753
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	15 734 118	11 107 939
Обязательства по налогу на прибыль		62 676	45 677
Итого краткосрочных обязательств		74 263 289	54 383 626
Итого обязательств		88 754 641	71 090 238
Всего собственного капитала и обязательств		89 662 694	71 250 341

Я.Л. Изак
Генеральный директор

С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

		Год, закончившийся 31 декабря	
	Прим.	2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		4 327 212	4 641 092
Корректировки:			
Износ и амортизация		100 000	78 821
Уменьшение/ (увеличение) справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	71 635	(37 206)
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		(20 197)	14 954
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях	5	(301 175)	(140 610)
Расходы по процентам	14	87 613	39 707
Процентный доход	13	(98 903)	(62 785)
Комиссии за привлечение заемных средств		1 291	622
Резерв по сомнительным долгам	23	938 085	73 771
(Прибыль)/ убыток от изменения обменных курсов иностранных валют		(132 916)	1 179 679
Расход по налогу на прибыль		1 102 165	1 048 579
Списание просроченной кредиторской задолженности	10	(881)	(208 884)
Убыток от выбытия прочих внеоборотных активов		29 530	15 228
Доход от пересчета графика по финансовой аренде		(1 085 636)	(1 121 398)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	-	4
Затраты на строительные объекты, не давшие результата		344 707	153 567
Убыток от обесценения		-	7 554
Прочие финансовые доходы		(151)	-
Прочие неденежные статьи		3 566	(1 551)
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		5 365 945	5 681 144
Увеличение запасов		(13 999 996)	(5 302 550)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(4 188 486)	(5 402 042)
Увеличение налоговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		18 448 006	7 579 610
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		5 625 469	2 556 162
Налог на прибыль уплаченный		(863 698)	(1 025 726)
Проценты уплаченные		(1 215 741)	(677 300)
Потоки денежных средств от операционной деятельности		3 546 030	853 136
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		12 887	131
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		74 853	277
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		151 219	(255 595)
Проценты полученные		151 075	-
Приобретение основных средств		(99 422)	(193 765)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(214)	(73)
Приобретение нематериальных активов		(352)	-
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	5	(19 338)	(4 869)
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность		270 708	(453 894)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		25 997 404	25 204 887
Погашение заемных средств		(26 772 872)	(22 911 544)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(147)	(9 214)
Дивиденды выплаченные		(3 089 677)	(3 085 416)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		(3 865 292)	(801 287)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(48 554)	(402 045)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		671 986	1 093 397
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2 047)	(19 366)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	24	621 385	671 986

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам	Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам	Итого неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 1 января 2014 года	20 000	(20 872)	(1 811 942)	(1 812 814)	22 515	(57 313)	(34 798)	(1 847 612)
Дивиденды	-	-	(2 250 000)	(2 250 000)	(314 308)	(49 713)	(364 021)	(2 614 021)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	-	-	(7 979)	7 979	-	-
Приобретение/ учреждение компаний	-	-	-	-	10	-	10	10
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(20 872)	(4 061 942)	(4 062 814)	(299 762)	(99 047)	(398 809)	(4 461 623)
Прибыль за период	-	-	4 188 088	4 188 088	414 028	38 976	453 004	4 641 092
Прочий совокупный доход за период	-	(19 520)	-	(19 520)	-	154	154	(19 366)
Итого совокупный доход за период	-	(19 520)	4 188 088	4 168 568	414 028	39 130	453 158	4 621 726
На 31 декабря 2014 года	20 000	(40 392)	126 146	105 754	114 266	(59 917)	54 349	160 103
Дивиденды	-	-	(3 100 000)	(3 100 000)	(387 251)	(76 484)	(463 735)	(3 563 735)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	1 082	1 082	162	(14 744)	(14 582)	(13 500)
Приобретение/ учреждение компаний	-	-	-	-	20	-	20	20
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(40 392)	(2 972 772)	(2 993 164)	(272 803)	(151 145)	(423 948)	(3 417 112)
Прибыль за период	-	-	3 939 285	3 939 285	292 304	95 623	387 927	4 327 212
Прочий совокупный доход за период	-	(2 120)	-	(2 120)	-	73	73	(2 047)
Итого совокупный доход за период	-	(2 120)	3 939 285	3 937 165	292 304	95 696	388 000	4 325 165
На 31 декабря 2015 года	<u>20 000</u>	<u>(42 512)</u>	<u>966 513</u>	<u>944 001</u>	<u>19 501</u>	<u>(55 449)</u>	<u>(35 948)</u>	<u>908 053</u>

(с) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает материнскую компанию ООО «Сэтл Групп» и ее дочерние компании, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения, созданных для выполнения узко определенных целей. Материнской компанией владеют собственники (далее – «Физические лица») в следующих долях: Шубарев М.В. 69% (2014: 69%) Изак Я.Л. 25% (2014: 25%) и Еременко И.А. 6% (2014: 6%).

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционной недвижимостью, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень компаний находящихся под контролем Группы приводится в примечании 25.

Материнская компания Группы зарегистрирована по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212.

(d) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики 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 для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Продолжающийся конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Прилагаемая 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 оценок их руководством.

(f) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

(g) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, которые оцениваются по справедливой стоимости.

(h) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (“руб.”), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(i) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

- **Консолидация дочерних компаний**

Руководство использует суждение для оценки наличия контроля и консолидации определенных зависимых компаний в консолидированную финансовую отчетность. В определенных случаях, как раскрыто в примечании 25, руководство определило, что контроль существует несмотря на то, что менее 50% голосующих акций принадлежит компаниям Группы.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже:

- **Переоценка инвестиционной недвижимости**

Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости с отражением изменений в справедливой стоимости в отчете о совокупном доходе. Также Группа привлекла независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2015 года. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, более подробно рассмотрены в примечании 17.

- **Срок полезного использования основных средств**

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной оценке. Данные оценки могут иметь существенное влияние на сумму балансовой стоимости основных средств и амортизационных отчислений за период.

- **Оценка активов (без учета гудвила)**

Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо,

относятся к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности их использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

- Резервы по сомнительным долгам

Группа создает резервы по сомнительным долгам для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов по сомнительным долгам руководство учитывает текущие общие экономические условия, сроки возникновения дебиторской задолженности, опыт прошлых списаний, кредитоспособность клиентов и изменения в договоренностях по срокам платежей. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с клиентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам в консолидированной финансовой отчетности.

- Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

- Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию. В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках.

- Выручка от оказания подрядных услуг

Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

- Непрерывность деятельности

Менеджмент подготовил данную консолидированную отчетность исходя из принципа непрерывности деятельности. Менеджмент принял во внимание финансовое положение

Группы, намерения, доходность операций, доступ к финансовым ресурсам, и проанализировал возможное влияние ситуации на финансовых рынках на деятельность Группы

Примечание 3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, применявшиеся при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

(г) Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2015 года.

Контроль осуществляется в том случае, если

Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующих прав, обеспечивающих текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке возможности управлять значимой деятельностью объекта инвестиций

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа теряет контроль над дочерней компанией, она:

- Прекращает признание активов (в том числе относящегося к ней гудвила) и обязательства дочерней компании.
- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли владения.
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале.
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения.
- Признает справедливую стоимость оставшегося вложения.
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибылей или убытков.
- Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибылей или убытков или нераспределенной прибыли, исходя из обстоятельств, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

Объединение бизнеса. Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение неконтрольной долей дает право на получение соответствующей пропорциональной доли в чистых активах в случае ликвидации компании. В иных случаях неконтрольная доля оценивается по справедливой стоимости. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и отражаются в составе административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного совокупного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибылей или убытков. После первоначального признания гудвил оценивается по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на обесценение гудвил, приобретенный при объединении бизнеса, с даты приобретения распределяется на единицы Группы, генерирующие денежные средства, которые предположительно получают выгоду от объединения бизнеса, независимо от отнесения к данным подразделениям активов или обязательств приобретаемой компании.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибылей или убытков от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

Вложения в зависимые (ассоциированные) компании. Зависимой называется компания, на которую Группа оказывает существенное влияние и которая не является ни дочерней компанией, ни совместной деятельностью. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений по вопросам финансовой и операционной деятельности

компании, но не предполагает в отношении такой деятельности контроля или совместного контроля.

Результаты деятельности, активы и обязательства зависимых компаний включены в данную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением случаев, когда вложения классифицируются как предназначенные для продажи; в этом случае они учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

В соответствии с методом долевого участия вложения в зависимые компании учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения, скорректированной с учетом доли Группы в совокупном доходе после приобретения. Убытки зависимой компании, превышающие балансовую стоимость вложений Группы в данную зависимую компанию, не признаются Группой. Все последующие убытки признаются только в той степени, в какой Группа приняла на себя юридические или обусловленные сложившейся практикой обязательства или осуществила платежи от имени зависимой компании.

Сумма превышения стоимости инвестиций над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств зависимой компании признается в качестве гудвила на дату приобретения, который включается в балансовую стоимость вложения в зависимую компанию и анализируется на предмет обесценения как часть этих вложений. Любое превышение доли Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения после переоценки немедленно учитывается в прибылях или убытках.

Требования IAS 39 применяются при оценке наличия признаков обесценения по инвестициям в зависимые компании. При наличии признаков обесценения, балансовая стоимость инвестиций в зависимые компании (с учетом гудвила) оценивается на предмет обесценения как единый актив в соответствии с требованиями стандарта IAS 36 «Обесценение активов». При этом балансовая стоимость инвестиции в зависимую компанию сравнивается с возмещаемой стоимостью такой инвестиции (наибольшее из двух стоимостей: стоимость от использования инвестиции или справедливая стоимость от продажи инвестиции за вычетом расходов на продажу инвестиции).

Прибыли и убытки Группы, возникающие по операциям с зависимыми компаниями, признаются в отчетности Группы в пропорции, равной доле акционеров компании в капитале зависимых компаний, не входящих в Группу.

(s) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте. Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о совокупном доходе, за исключением разниц, возникающих при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

Зарубежные предприятия. Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве курсовых разниц по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в отчет о совокупном доходе.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(t) Финансовые инструменты

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

Непроизводные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается - применительно к инструментам, не относящимся к категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период - на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат. Впоследствии непроизводные финансовые инструменты оцениваются в описанном далее порядке.

В процессе своей операционной и инвестиционной деятельности Группа управляет следующими видами финансовых активов:

- денежные средства;
- долевые инструменты (инвестиции в капитал);
- договорные права на получение денежных средств или иного финансового актива от другой компании; или
- договорные права на обмен финансовых активов или финансовых обязательств с другой компанией на потенциально выгодных условиях.

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором денежных потоков по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Денежные средства и их эквиваленты. К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в примечании 3(m).

Займы и дебиторская задолженность. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода

эффективной ставки процента за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента. Амортизация по эффективной ставке процента включается в финансовый доход/расход. Убытки от обесценения учитываются в качестве операционных расходов.

Кредиты и займы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о совокупном доходе при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом скидок или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные. Авансы, полученные от дольщиков, классифицируются в качестве текущих обязательств.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства в том периоде, когда они были объявлены. Начисление дивидендов производится исходя из величины нераспределенной прибыли, определенной по правилам российского бухгалтерского учета.

(у) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это объекты, находящиеся в собственности с целью получения дохода от аренды или от увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционной недвижимости ежегодно переоцениваются внешними независимыми оценщиками, обладающими необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, представляющей собой оценочную сумму, достаточную для приобретения объекта инвестиционной недвижимости на момент совершения сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, после проведения надлежащего исследования рынка, при условии, что стороны действуют осведомленно, осмотрительно и без принуждения.

Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в отчете о совокупном доходе. Порядок учета доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости изложен в примечании 3(л).

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем либо в категорию запасы, балансовой стоимостью для последующего учета выступает его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании. Незаконченные объекты на этапе строительства, предназначенные для дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, классифицируются как незавершенные объекты

инвестиционной недвижимости и отражаются по исторической стоимости до завершения строительства, после чего указанные объекты переносятся и в дальнейшем учитываются в составе завершенных объектов инвестиционной недвижимости. В то же время, участки земли, приобретаемые для дальнейшего сооружения на них объектов инвестиционной недвижимости, сразу же классифицируются как инвестиционная недвижимость. Все затраты, напрямую связанные с приобретением и сооружением объекта, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта, классифицируемые как затраты на приобретение, капитализируются. Расходы по привлечению заемных средств на строительство объектов инвестиционной недвижимости капитализируются в стоимости соответствующих объектов.

Участки земли, полученные на условиях операционной аренды, на которых строятся объекты инвестиционной недвижимости, классифицируются как инвестиционная недвижимость, и такая аренда учитывается как финансовая.

(v) Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Стоимость основных средств на 1 января 2005 года, дату перехода на МСФО, была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («условно-первоначальная стоимость»).

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, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования. Затраты по займам, относящиеся к приобретению или строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости этих активов. В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств. Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе в нетто-величине по строке «прочие операционные доходы» или «прочие операционные расходы».

Финансовая аренда. Основные средства, приобретенные на условиях финансовой аренды (лизинга), отражены по наименьшей из справедливой стоимости арендуемого имущества и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей на дату заключения договора аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие затраты капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Затраты на текущее содержание объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе по мере возникновения.

Амортизация. Амортизация отдельных объектов основных средств начисляется на протяжении ожидаемого срока полезного использования с применением линейного метода и включается в состав отчета о совокупном доходе. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания 50 лет;
- Машины и оборудование от 3 до 30 лет;
- Транспортные средства от 5 до 25 лет;
- Прочие от 2 до 10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2015 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2014 годом (прим. 15).

(w) Нематериальные активы

Приобретение инвестиционных прав (договоров). Права аренды земельных участков, приобретенные с целью дальнейшего использования при реализации строительных объектов, отражаются в составе нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования. Права аренды земли подлежат капитализации в момент начала строительства соответствующего объекта.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Прочие нематериальные активы. Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют от 8 до 11 лет. Амортизация начисляется линейным способом и отражается по статье «Амортизация» консолидированного отчета о совокупном доходе.

(x) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса. Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

(y) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, а также объекты недвижимости для перепродажи, сырье, прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет

собой предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние. Применительно к готовой продукции и объектам незавершенного производства стоимость включает соответствующую долю накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производственной активности.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость операционной аренды и финансовые расходы, исключая доход от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в отчете о совокупном доходе.

Продолжительность операционного цикла Группы составляет более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительности операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

(z) Обесценение активов

Финансовые активы. По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения.

Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента. В отношении финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, убыток от обесценения рассчитывается на основе справедливой стоимости этого актива.

Каждый финансовый актив, величина которого является значительной, проверяется на предмет обесценения по отдельности. Остальные финансовые активы проверяются на предмет обесценения в совокупности, в составе группы активов, имеющих сходные характеристики кредитного риска. Все убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе за период. Любая сумма накопленного убытка от обесценения финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, ранее отражавшаяся в составе собственного капитала, переносится в отчет о совокупном доходе.

Сумма, списанная на убыток от обесценения, восстанавливается в том случае, если снижение убытка от обесценения можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и долговых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются в отчете о совокупном доходе. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются непосредственно в составе собственного капитала.

Нефинансовые активы. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(aa) Вознаграждения работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

Группа также осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(bb) Резервы

Прочие резервы. Резервы отражаются в учете в том случае, когда у Группы возникает юридическое или фактическое обязательство в результате произошедшего события, которое может быть надежно оценено, и существует вероятность того, что для выполнения данного обязательства возникнет необходимость оттока средств. Если влияние существенно, резерв определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и, где необходимо, рисков, присущих данному обязательству.

Группа создает резервы по восстановлению прилегающей территории в соответствии с договорами на строительство после определения надежной стоимости работ на восстановление, которые отражаются в соответствующей категории активов.

(cc) Выручка

Выручка оценивается по справедливой стоимости возмещения, полученного или ожидаемого к получению, за вычетом НДС, торговых и оптовых скидок.

Выручка от продажи объектов недвижимости. Выручка от продажи объектов недвижимости представляет собой выручку от продажи стандартных помещений, построенных без учета требований конкретного покупателя.

Выручка от продажи объектов недвижимости учитывается как реализация товаров и отражается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

Выручка от реализации отражается по ценам, которые действуют на дату заключения соответствующего договора и которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания выручки от реализации.

Выручка от оказания подрядных услуг. Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

Прочая реализация. Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности.

По операциям, в которых Группа выступает в роли агента, а не принципала, выручка признается в размере чистого комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости отражается в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть дохода от аренды.

(dd) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в отчете о совокупном доходе в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, отрицательные курсовые разницы.

Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива. Сразу после ввода объекта в эксплуатацию и начала передачи первых помещений в объекте, на основании МСФО (IFRS) 23 «Затраты по займам» капитализация затрат по займам прекращается, несмотря на то, что Группа все еще продолжает нести расходы на доведение объекта до полной готовности. Затраты по кредитам и займам, понесенные после ввода объекта в эксплуатацию, включаются в отчет о совокупном доходе в качестве финансового расхода в том периоде, в котором были понесены. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине, если они не являются существенными.

(ee) Прочие расходы

Операционная аренда. Расходы, связанные с операционной арендой, начисляются линейным методом и отражаются в отчете о совокупном доходе на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть общей арендной платы на протяжении всего срока аренды.

Платежи по операционной аренде активов, используемых при строительстве других активов, капитализируются в стоимости соответствующих активов.

Отчисления на социальную сферу. Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(ff) Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в каком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную 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 годы.

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, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние 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 гудвила. 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 только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. 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.

(gg) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод, присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес - сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения.

К нераспределенным статьям, в основном, относятся инвестиции (отличные от инвестиционной недвижимости) и соответствующие доходы, займы и другие привлеченные средства и связанные с ними расходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль. Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов.

(hh) Новые Стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Следующие новые стандарты, изменения к Стандартам и Разъяснения еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2015 года и не применялись при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу:

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. или позднее). Новый стандарт устанавливает основной принцип, что выручка должна признаваться в момент передачи

товаров либо оказания услуг покупателю по договорной цене. Выручка от продажи товаров, сопровождаемых оказанием услуг, которые могут быть явно отделены, признается отдельно от выручки от оказания услуг, а скидки и уступки от договорной цены распределяются на отдельные элементы выручки. В случаях, когда сумма оплаты меняется по какой-либо причине, выручка отражается в размере минимальных сумм, которые не подвержены существенному риску аннулирования. Расходы по обеспечению выполнения договоров с покупателями должны признаваться в качестве актива и списываться в течение всего периода, в котором получены выгоды от реализации контракта.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (МСФО (IFRS) 9) применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2018 г. или позднее. МСФО (IFRS) 9 заменяет части МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик потоков денежных средств, предусмотренных контрактом по инструменту. Требования учета хеджирования были скорректированы для установления более тесной связи учета с управлением рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, или продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.
- МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются - арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.
- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2016 года.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

Примечание 4. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и/или раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(с) Финансовые обязательства

Справедливая стоимость финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих

потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(d) Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию.

Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения

(с) Приобретение предприятий и долей миноритарных акционеров

В 2015 году Группа приобрела 100% долей ООО «Костюшко 19» и 100% акций ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость». Приобретение дочерних предприятий не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

В 2014 году Группа не приобретала дочерние предприятия.

(d) Выбытие предприятий и долей

В течение 2015 года Группа прекратила участие в компании ООО «Городская Перспектива», что привело к образованию прибыли 308 410 тыс. руб.

Кроме того, Группа прекратила участие в компаниях ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость», ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург» и ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 2015 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	211
Запасы	27 892
Торговая и прочая дебиторская задолженность	309 745
Основные средства	75
Нематериальные активы	1 791
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(607 942)
Отложенные налоговые обязательства	(32 947)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(301 175)

В течение 2014 года Группа вышла из состава участников и потеряла контроль над следующими компаниями: ООО «Северный Модерн» и ООО «Сэтлпроф», что привело к образованию прибыли 57 355 тыс. руб. и 83 249 тыс. руб., соответственно. Кроме того, Группа продала имевшуюся у нее инвестицию в ООО «Практис Управление и Эксплуатация», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Примечание 6. Выручка от реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Выручка от реализации построенных объектов	36 063 653	31 103 246
Выручка от реализации строительных материалов	7 754 043	5 609 722
Выручка от оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 035 726	1 367 201

Выручка от сдачи имущества в аренду
Выручка от оказания подрядных услуг
Прочая выручка

36 176	52 339
22 101	695 099
280 815	126 579
45 192 514	38 954 186

Информация по долгосрочным договорам подряда представлена ниже:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Затраты и признанная прибыль (за вычетом непризнанных убытков), нарастающим итогом	7 994 689	7 987 180
Выставленные счета, нарастающим итогом	(7 994 689)	(7 987 180)
	-	-

Выручка по долгосрочным договорам подряда, признанная в 2015 году, составила 7 509 тыс.руб. (2014: 447 416 тыс. руб.).

Примечание 7. Себестоимость реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Строительные работы	28 059 981	23 741 829
Материалы	7 182 432	5 073 919
Заработная плата	655 958	768 255
Амортизация	83 694	34 585
Аренда	4 486	49 631
Прочие расходы	235 657	459 651
	36 222 208	30 127 870

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Примечание 8. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Комиссии	976 407	808 755
Расходы на рекламу и маркетинг	761 066	516 380
Транспортные расходы	343 415	216 578
Заработная плата	31 271	26 266
Амортизация	11 804	10 412
Прочие коммерческие расходы	43 493	51 762
	2 167 456	1 630 153

Увеличение расходов по комиссиям в 2015 году по сравнению с 2014 годом связано с увеличением количества сделок по продаже объектов жилой и коммерческой недвижимости через компании, с которыми у Группы заключены агентские договоры.

Примечание 9. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014

Заработная плата	1 157 165	1 022 753
Аренда	146 495	108 535
Банковские услуги и комиссии	35 339	35 217
Аудиторские и консалтинговые услуги	33 035	21 673
Услуги охраны	19 437	18 173
Амортизация	16 884	21 375
Материалы	16 729	31 702
Страхование	8 304	10 635
Прочие административные расходы	129 569	100 273
	1 562 957	1 370 336

Примечание 10 Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	1 085 636	1 105 867
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	301 175	140 610
Штрафы и пени по договорам	259 380	-
Прибыль от реализации основных средств	20 197	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	881	208 884
Дивиденды полученные	284	307
Доход от пересмотра графиков платежей по договорам финансовой аренды	-	15 531
Прочие доходы	2 739	14 493
	1 670 292	1 485 692

Примечание 11. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Списание просроченной дебиторской задолженности	832 083	27 043
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	344 707	153 567
Штрафы и пени по договорам	133 767	143 249
Начисление резерва по сомнительным долгам	106 002	46 728
Налоги за исключением налога на прибыль	74 207	43 539
Расходы на благотворительность	31 943	49 965
Убыток от реализации финансовых вложений	20 414	9 861
Отрицательная курсовая разница по операциям, не относящимся к финансовой деятельности	11 982	1 397 356
Убыток от выбытия прочих активов	9 116	5 367
Убыток от реализации основных средств	-	14 954
Убыток от обесценения финансовых вложений	-	7 554
	1 564 221	1 899 183

Примечание 12. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Зарботная плата	1 516 581	1 283 637
Отчисления в государственные фонды	359 038	267 958
	1 875 619	1 551 595

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2015 году по сравнению с 2014 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

Примечание 13. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Положительная курсовая разница	144 898	217 677
Процентный доход	98 903	62 785
Прочие финансовые доходы	151	
	243 952	280 2

Примечание 14. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Расходы по процентам	87 613	39 707
Комиссии за привлечение заемных средств	1 291	622
	88 904	40 329

В 2015 году Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящейся инвестиционной недвижимости. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 872 012 тыс. руб. (2014: 659 131 тыс. руб.), в стоимость инвестиционной недвижимости - 39 тыс. руб. (2014: 28 тыс. руб.) Ставки по капитализированным процентам в 2015 году варьируются от 4% до 20,5% (2014: от 5,5% до 24%).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Расходы на привлечение заемных средств		
Проценты по кредитам и займам	952 018	689 571
Проценты по договорам финансовой аренды	7 646	9 295
Комиссии по кредитам и займам	22 825	20 909
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(893 585)	(679 446)
Итого расходы на привлечение заемных средств	88 904	40 329

Сумма капитализированных затрат по займам, отнесенная на себестоимость в 2015 году, составила 476 464 тыс. руб. (2014: 839 349 тыс. руб.).

Примечание 15. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Стоимость						
На 1 января 2014	42 528	62 559	29 564	78 667	44 185	257 503
Поступления	88 398	19 946	19 886	21 409	44 126	193 765
Выбытия	(1 674)	(9 514)	(10 174)	(13 117)	-	(34 479)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	(596)	-	(1 074)	-	(1 670)
На 31 декабря	129 252	72 395	39 276	85 885	88 311	415 119

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудова- ние	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
2013						
На 1 января 2015	129 252	72 395	39 276	85 885	88 311	415 119
Поступления	36 274	14 769	25 530	22 815	17 605	116 993
Выбытия	-	(21 570)	(23 829)	(29 609)	-	(75 008)
Реклассификация	28 194	-	-	-	(28 194)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(59 889)	(59 889)
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	2 571	-	2 571
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	(2 571)	-	(2 571)
На 31 декабря 2015	193 720	65 594	40 977	79 091	17 833	397 215
	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Износ и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2014	(8 448)	(27 302)	(13 856)	(31 576)	-	(81 182)
Начисленный износ	(13 027)	(25 230)	(9 547)	(30 963)	-	(78 767)
Выбытия	-	9 394	7 304	9 114	-	25 812
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	586	-	737	-	1 323
На 31 декабря 2014	(21 475)	(42 552)	(16 099)	(52 688)	-	(132 814)
На 1 января 2015	(21 475)	(42 552)	(16 099)	(52 688)	-	(132 814)
Начисленный износ	(56 299)	(15 073)	(8 422)	(19 975)	-	(99 769)
Выбытия	-	14 813	10 647	27 206	-	52 666
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	2 496	-	2 496
На 31 декабря 2015	(77 774)	(42 812)	(13 874)	(45 454)	-	(179 914)
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2014	34 080	35 257	15 708	47 091	44 185	176 321
На 31 декабря 2014	107 777	29 843	23 177	33 197	88 311	282 305
На 31 декабря 2015	115 946	22 782	27 103	33 637	17 833	217 301

(d) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года основные средства Группы не были заложены.

(e) Транспортные средства в лизинге

Группа использует транспортные средства на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость транспортных средств в лизинге составила 4 025 тыс. руб. и 8 689 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно. Транспортные средства, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

(f) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующие установки (различные единицы оборудования).

Примечание 16. Нематериальные активы

	Инвестиционные права	Прочие нематериальные активы	Итого
Стоимость			
На 1 января 2014	71 238	3 250	74 488
Перевод в запасы	(71 238)	-	(71 238)
Выбытия	-	(131)	(131)
На 31 декабря 2014	-	3 119	3 119
На 1 января 2015	-	3 119	3 119
Поступления	-	352	352
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	4 710	4 710
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	(4 710)	(4 710)
На 31 декабря 2015	-	3 471	3 471
Амортизация			
На 1 января 2014	-	(1 444)	(1 444)
Начисленная амортизация	-	(54)	(54)
На 31 декабря 2014	-	(1 498)	(1 498)
На 1 января 2015	-	(1 498)	(1 498)
Начисленная амортизация	-	(231)	(231)
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	(2 781)	(2 781)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	2 918	2 918
На 31 декабря 2015	-	(1 592)	(1 592)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2014	71 238	1 806	73 044
На 31 декабря 2014	-	1 621	1 621
На 31 декабря 2015	-	1 879	1 879

Инвестиционные права на сумму 71 238 представляют собой право аренды земельного участка, полученного в целях дальнейшего использования при реализации строительных объектов, образованного в связи с приобретением ООО «Фаворит Плюс». В соответствии с принципами учетной политики Группы, описанными в примечании 3(f), в 2014 году Группа реклассифицировала инвестиционные права из нематериальных активов в запасы в связи с началом строительства соответствующего объекта.

(b) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года нематериальные активы Группы не были заложены.

Примечание 17. Инвестиционная недвижимость

	Завершенные объекты	Незавершенные объекты	Итого
Стоимость			
На 1 января 2014	1 011 636	45 527	1 057 163
Поступления	-	73	73
Корректировка справедливой стоимости	37 206	-	37 206
Курсовые разницы	216 251	-	216 251
На 31 декабря 2014	1 265 093	45 600	1 310 693
На 1 января 2015	1 265 093	45 600	1 310 693
Поступления	-	214	214
Корректировка справедливой стоимости	(71 635)	-	(71 635)
Курсовые разницы	102 672	-	102 672
На 31 декабря 2015	1 296 130	45 814	1 341 944

(d) Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость объектов в Финляндии была определена с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2015 года 721 021 тыс. руб. (2014: 632 170 тыс. руб.). При использовании рыночного подхода рассматриваются цены, уплаченные в последнее время за аналогичные объекты собственности, и производится корректировка указанных рыночных цен с учетом состояния и способа использования оцениваемого объекта по сравнению с объектами, выбранными для сравнения.

Для определения справедливой стоимости прочих объектов инвестиционной недвижимости оценщики использовали комбинацию доходного и рыночного подходов. Величины, полученные с помощью рыночного и доходного подходов, были «взвешены», и в качестве стоимости недвижимости по результатам оценки была использована «средняя взвешенная» величина.

В оценочной модели независимый оценщик использовал следующие основные допущения при использовании комбинации доходного и рыночного подходов:

Проект	Ожида- емый уровень заполня- емости	Ставка дискон- тирова- ния	Общая площа дь застро- йки	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2015	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2014	Арендные ставки за м.кв.		
						Офисы	Торго- вые поме- щения	Парков- ка (за лот)
			м. кв.	тыс. руб.	тыс. руб.	руб.	руб.	руб.
Земельные участки (Санкт- Петербург)	89-98%	20-30%	9 569	575 109	632 923	16 476	34 668	93 600
Итого				575 109	632 923			

Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге). Для получения искомой величины были рассчитаны

корректировки путем исключения арендных платежей из стоимости земельных участков, определенной доходным методом. Данные корректировки по инвестиционной недвижимости составляют 42 054 тыс. руб. и 36 725 тыс. руб. для земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге, на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, соответственно.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости в размере 1 296 130 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года (2014: 1 265 093 тыс. руб.) была классифицирована в иерархии определения справедливой стоимости как Уровень 3, по наблюдаемости входящих данных в методике оценки.

(е) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость Группы не была заложена.

(f) Объекты в лизинге

Группа использует объекты инвестиционной недвижимости на условиях финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2015 года стоимость объектов в лизинге составила 575 109 тыс. руб. (2014: 632 923 тыс. руб.). Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании

Группа имеет следующие финансовые вложения в ассоциированные компании:

	Страна	Доля участия	
		На 31 декабря	
		2015	2014
ООО «Пригород: развитие территорий»	Россия	25,0%	25,0%
ООО «Авангард плюс»	Россия	-	33,0%
ООО «Среда»	Россия	-	40,0%

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированных компаниях:

	На 31 декабря					
	2015			2014		
	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Авангард плюс"	ООО "Среда"	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Авангард плюс"	ООО "Среда"
Общая сумма активов	5 098	-	-	3 959	10	3 157
Общая сумма обязательств	(5 973)	-	-	(5 141)	-	(3 978)
Выручка	11 761	-	-	7 603	-	2 076
Прибыль/ (убыток) за год	668	-	-	(81)	-	(831)

Группа прекратила признание своей доли в убытках ассоциированной компании ООО «Пригород: развитие территорий». Непризнанная доля в убытках ассоциированного предприятия нарастающим итогом на 31 декабря 2015 года составляет 219 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года 417 тыс. руб.).

Примечание 19. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2015	2014
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, отраженные по фактической стоимости	185	2 631

	185	2	631
--	-----	---	-----

Примечание 20. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	990 083	820 259
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	112 082	228 320
	1 102 165	1 048 579

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2014: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Прибыль до налогообложения	5 429 377	5 689 671
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20% (2014: 20%)	1 085 875	1 137 934
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	47 099	(45 631)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(30 809)	(43 724)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки 20% (2014: 18%)	1 102 165	1 048 579

Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2014: 20%).

Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства		Нетто	
	На 31 декабря		На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Основные средства	15 857	10 299	(364)	(1 489)	15 493	8 810
Нематериальные активы	2	3	(255)	(255)	(253)	(252)
Инвестиционная недвижимость	-	-	(89 702)	(102 023)	(89 702)	(102 023)
Запасы	9 710 988	7 842 351	(128 867)	(371 277)	9 477 711	7 471 074
Дебиторская задолженность	27 990	180 589	(470 820)	(179 003)	(442 830)	1 586
Кредиты и займы	4 525	4 040	(1 582)	(2 145)	2 943	1 895
Кредиторская задолженность	133 215	70 724	(8 922 461)	(7 093 908)	(8 789 246)	(7 023 184)
Налоговые активы/ (обязательства)	9 892 577	8 108 006	(9 614 051)	(7 750 100)	278 526	357 906
Зачет налогов	(8 952 615)	(7 461 395)	8 952 615	7 461 395	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	939 962	646 611	(661 436)	(288 705)	278 526	357 906

Движение отложенного налога на прибыль в размере 112 082 тыс. руб. за 2015 год (2014: 228 320 тыс. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 147 242 тыс. руб. и 23 932 тыс. руб. соответственно. Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 22. Запасы

	На 31 декабря	
	2015	2014
Незавершенное производство	64 380 297	52 112 337
Готовая продукция и товары для перепродажи	7 814 385	4 984 371
Сырье и материалы	67 130	85 559
	72 261 812	57 182 267

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 29 957 628 тыс. руб. и 27 827 550 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно (см. примечание 27).

Запасы балансовой стоимостью 20 379 127 тыс. руб. и 17 141 122 тыс. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно (см. примечание 29). На большинство объектов незавершенного производства оформлены права третьих лиц по договорам долевого участия, что при определенных обстоятельствах может считаться залогом.

Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2015	2014
Авансы поставщикам	7 857 696	6 151 048
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 598 680	2 884 454
Займы выданные	590 420	741 639
НДС к возмещению	406 335	402 933
Проценты по займам выданным	85 216	137 388
Расчеты с персоналом	6 407	7 789
Прочая дебиторская задолженность	264 100	375 047
Краткосрочная дебиторская задолженность	13 808 854	10 700 298
Резерв по сомнительным долгам	(246 514)	(156 112)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	13 562 340	10 544 186

Резерв по сомнительным долгам включает:

	На 31 декабря	
	2015	2014
Резерв по авансам, выданным поставщикам	172 032	84 982
Резерв по дебиторской задолженности покупателей	19 645	22 323
Резерв по прочей дебиторской задолженности	54 837	48 807
Итого резерв по сомнительным долгам	246 514	156 112

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Остаток на начало года	156 112	142 607
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(8 932)	(27 883)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	102 634	41 388
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(3 300)	-
Остаток на конец года	246 514	156 112

Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2015	2014
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	898 954	441 171
Депозиты до востребования	281 500	572 650
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	1 180 454	1 013 821
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(559 069)	(341 835)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	621 385	671 6

Примечание 25. Компании Группы

(с) Дочерние компании

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2015 года.

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2015	2014
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Агенство по развитию территории «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	Россия	90%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Великий Новгород»	Россия	81%	57%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина»	Россия	46%	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург»	Россия	-	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор»	Россия	90%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь»	Россия	-	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация -	Россия	68%	47%

На 31 декабря			
		2015	2014
	Страна регистрации	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Ярославль»			
ООО «Городская перспектива»	Россия	-	100%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	Россия	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100%	100%
ООО «Новый стиль»	Россия	100%	100%
ООО «Новый элемент»	Россия	100%	100%
ООО «Норд Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Остров Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Потенциал»	Россия	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	Россия	100%	100%
ООО «Ринова»	Россия	100%	100%
ООО «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	Россия	75%	75%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	Россия	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Экология и здоровье»	Россия	100%	100%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	Россия	100%	-

Эффективная доля группы определена путем перемножения долей всех компаний, через которые материнская компания осуществляет контроль над дочерней компанией.

(d) Перечень дочерних компаний с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

Ниже представлены дочерние компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения:

На 31 декабря 2015 года	Год, закончив- шийся 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014 года	Год, закончив- шийся 31 декабря 2014
-------------------------	--	-------------------------	--

	Страна регист- рации	Неконтроль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтроль- ная доля (%)	Неконтроль- ная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	5 539	3 168	100%	5 871	7 539
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»	Россия	100%	(75 991)	(76 001)	-	-	-
ООО «Бизнес»	Россия	100%	(7 527)	(2 840)	100%	15 179	(7 960)
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	23 603	38 139	100%	21 464	33 152
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	1 000	2 279	100%	221	1 719
ООО «ОСТ-Строй»	Россия	100%	(5 654)	(5 664)	-	-	-
ООО «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	(309)	(55)	85%	(254)	27
ООО «Офком»	Россия	100%	1 764	2 261	100%	1 702	1 928
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	Россия	100%	13 808	26 126	100%	8 681	9 739
ООО «Престиж»	Россия	100%	14 192	(5 053)	100%	29 249	70 972
ООО «Промышленные комплексы»	Россия	100%	4 798	7 757	100%	41	8 113
ООО «Пять звезд»	Россия	75%	(201)	(106)	75%	(95)	(90)
ООО «Северный Модерн»	Россия	-	-	-	-	-	30 292
ООО «Содружество Инвест»	Россия	100%	(1 663)	(1 770)	100%	272	259
ООО «Спецавтопарк»	Россия	100%	(1 376)	2 711	100%	(4 087)	4 496
ООО «Строительная компания «Свет»	Россия	75%	11 087	18 775	75%	(5 358)	(2 667)
ООО «Строительная компания «Сегмент»	Россия	75%	6 555	2 532	75%	13 882	39 015
ООО «Строительная компания «Силуэт»	Россия	75%	(285)	(647)	75%	1 864	12 350
ООО «Строительная компания «Символ»	Россия	75%	30 674	40 162	75%	5 302	11 353
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	75%	(15 188)	(97)	75%	(15 091)	(118)
ООО «Строительная компания «Созвездие»	Россия	75%	78 381	66 280	75%	30 236	2 889
ООО «Строительная компания «Союз»	Россия	75%	23 045	38 050	75%	4 312	20 710
ООО «Строительная компания «Спектр»	Россия	75%	11 393	280	75%	18 131	36 667
ООО «Сэтвилл»	Россия	100%	(102 090)	(25 241)	100%	(76 849)	(11 275)
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Россия	75%	(12 129)	17 723	75%	(29 852)	(29 153)

На 31 декабря 2015 года				Год, закончив- шийся 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2014
	Страна регист- рации	Неконтроль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтроль- ная доля (%)	Неконтроль- ная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100%	(72)	3 044	100%	3 383	7 118
ООО «ФОБ ЛМЗ»	Россия	100%	(143 517)	(26 580)	100%	(116 937)	(59 639)
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»	Россия	100%	2	(8)	100%	10	-
ООО «Холдинг Центр»	Россия	100%	25 388	3 780	100%	21 608	1 958
ООО «Хонвилл»	Россия	100%	(25 742)	(2 681)	100%	(23 061)	(1 151)
ООО «Центр аренды «Петербургская 7Недвижимость»	Россия	100%	(556)	16 925	100%	5 519	28 037
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	1 110	4 654	100%	(44)	6 786
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	3 303	2 122	100%	1 181	624
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»	Россия	100%	3 278	11 578	100%	7 700	22 247
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	14 220	25 627	100%	9 893	12 983
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	11 696	39 599	100%	26 097	31 348
ООО «Цесма»	Россия	100%	12 352	1 658	100%	10 694	683
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	17 929	40 113	100%	26 816	45 773
			(77 183)	268 600		(2 320)	336 724
Прочие неконтрольные доли			41 235	119 327		56 669	116 280
Итого неконтрольные доли владения			(35 948)	387 927		54 349	453 004

Год, закончившийся 31 декабря		
	2015	2014
Неконтрольная доля на начало года	54 349	(34 798)
Увеличение неконтрольной доли за счет приобретений, не приводящих к приобретению контроля	20	10
Уменьшение неконтрольной доли за счет выбытия контрольной доли	(14 582)	-
Неконтрольная доля в чистой прибыли/(убытке) за отчетный период	387 927	453 004
Неконтрольная доля в прочем совокупном доходе за отчетный период	73	154
Дивиденды	(463 735)	(364 021)
Неконтрольная доля на конец года	(35 948)	54 49

Примечание 26.**Капитал**

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом ООО «Сэтл Групп». Ниже представлено распределение долей владения ООО «Сэтл Групп» между собственниками.

на 31 декабря				
	2015		2014	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
Шубарев М.В.	69%	13 800	69%	13 800
Изак Я.Л.	25%	5 000	25%	5 000
Еременко И.А.	6%	1 200	6%	1 200
Итого		20 000		20 00

Примечание 27.**Кредиты и займы**

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 31.

На 31 декабря		
	2015	2014
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	3 306 156	4 013 373
Необеспеченные банковские кредиты	-	687 585
Необеспеченные займы	1 023	1 450
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	22 079	18 241
	3 329 258	4 720 649
Краткосрочные		
Необеспеченные банковские кредиты	2 094 965	1 442 049
Обеспеченные банковские кредиты	1 387 082	679 884
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	31 372	697 141
Необеспеченные займы	11 179	1 146
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	1 724	4 202
Овердрафт	559 069	341 835
	4 085 391	3 166 257

Ниже представлена информация об обязательствах по финансовой аренде (лизингу) с распределением по срокам выплаты:

На 31 декабря 2015				На 31 декабря 2014		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	3 421	1 697	1 724	6 373	2 171	4 202
От одного года до пяти лет	30 786	30 038	748	16 509	14 734	1 775
Свыше пяти лет	579 000	557 669	21 331	456 454	439 988	16 466
	613 207	589 404	23 803	479 336	456 893	22 443

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 2014 года соответственно в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 29 957 628 тыс. руб. и 27 827 550 тыс. руб. - см. прим. 22.
- Акции дочерних обществ с залоговой стоимостью в 132 548 тыс. руб. и 162 412 тыс. руб.

Примечание 28. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует, в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2015	2014
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	10 912 766	8 590 536
Начисленные расходы по отложенным строительным работам	2 821 530	1 394 179
Дивиденды к уплате	816 112	342 054
Проценты по кредитам и займам	385 755	267 037
Прочие налоги к уплате	350 463	228 462
Задолженность по заработной плате	172 589	126 407
Прочая кредиторская задолженность	274 903	159 264
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	15 734 118	11 107 939
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	10 468 153	11 677 079
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	32 505	20 179
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	10 500 658	11 697 258
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	26 234 776	22 805 197

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность по процентам по договорам выкупа земельных участков и договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 20 379 127 тыс. руб. и 17 141 122 тыс. руб.

Примечание 30. Авансы полученные

	На 31 декабря	
	2015	2014
Авансы, полученные от дольщиков	54 173 729	39 821 545
Прочие авансы полученные	207 375	242 208
Итого авансы полученные	54 381 104	40 063 753

Примечание 31. Финансовые риски

(f) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными

рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

(g) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Подверженность кредитному риску. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость	
	На 31 декабря	
	2015	2014
Займы и дебиторская задолженность	13 562 340	10 544 186
Задолженность, классифицированная в качестве нефинансового актива	(8 165 492)	(6 484 050)
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	5 396 848	4 060 136
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 180 454	1 013 821
	6 577 302	5 073 957

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые имеют минимальный риск дефолта.

Убытки от обесценения. По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Обесценение	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2015	2014	2014
Непросроченная	5 396 848	-	4 060 136	-
Просроченная на срок 0-30 дней	226	(226)	227	(227)
Просроченная на срок 31-120 дней	662	(662)	431	(431)
Просроченная на срок 121-365 дней	2 228	(2 228)	3 427	(3 427)
Просроченная на срок более года	71 366	(71 366)	67 045	(67 045)
	5 471 330	(74 482)	4 131 266	(71 130)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности было следующим:

	На 31 декабря	
	2015	2014
Остаток на 1 января	71 130	80 862
Изменение за период	3 352	(9 732)
Остаток на 31 декабря	74 482	71 130

(h) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2015									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	4 630 690	(5 843 102)	(891 940)	(1 171 018)	(2 368 800)	(895 799)	-	(515 545)	-
в евро	93 920	(98 682)	(22 755)	(10 442)	(20 524)	(20 524)	(19 607)	(4 830)	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.									
	2 094 965	(2 126 974)	(2 126 974)	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.									
	12 202	(14 574)	(1 180)	(12 156)	-	(1 238)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.									
	23 803	(613 207)	(2 148)	(1 273)	(1 950)	(4 198)	(12 319)	(12 319)	(579 000)
Банковский овердрафт - в руб.									
	559 069	(567 403)	(567 403)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность									
	21 688 327	(25 298 645)	(10 288 344)	(2 345 754)	(6 277 749)	(2 095 603)	(1 820 975)	(367 266)	(2 102 954)
	29 102 976	(34 562 587)	(13 900 744)	(3 540 643)	(8 669 023)	(3 017 362)	(1 852 901)	(899 960)	(2 681 954)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2014									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 272 560	(6 875 400)	(361 447)	(1 859 626)	(2 600 194)	(2 054 133)	-	-	-
в евро	117 838	(124 658)	(20 105)	(19 879)	(28 656)	(17 732)	(17 291)	(16 851)	(4 144)
Необеспеченные банковские кредиты в руб.									
	2 129 634	(2 227 047)	(1 291 354)	(221 942)	(713 751)	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.									
	2 596	(2 902)	(1 197)	(51)	(102)	(1 552)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.									
	22 443	(479 336)	(3 615)	(2 758)	(2 767)	(1 143)	(3 090)	(9 509)	(456 454)
Банковский овердрафт - в руб.									
	341 835	(346 627)	(346 627)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность									
	20 447 058	(25 714 111)	(6 768 786)	(3 758 821)	(4 245 515)	(4 010 667)	(2 273 941)	(1 975 942)	(2 680 438)
	28 333 964	(35 770 080)	(8 793 130)	(5 863 077)	(7 590 985)	(6 085 227)	(2 294 322)	(2 002 302)	(3 141 036)

(i) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Основные рыночные риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости;
- Риск изменения цен на сырье и материалы.

Валютный риск. Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет 1% (2014: 1%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

Группа проводила продажи, закупки и брала займы, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в основном в долларах США и Евро.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из условных (номинальных) величин, была следующей:

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2015	2014	2014
Денежные средства и их эквиваленты	380 953	24	-	9 479
Торговая дебиторская задолженность	-	1 072	-	896
Банковские кредиты	-	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(1 281)	(1 735)	-	(7 075)
Общий балансовый риск	<u>(379 672)</u>	<u>(639)</u>	<u>-</u>	<u>(3 300)</u>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014
1 доллар США	60,9579	38,4214	72,8827	56,2584
1 евро	67,7767	50,8150	79,6972	68,3427

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2015 года уменьшило бы величину собственного капитала на 202 192 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2015 год на 206 397 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2014

года увеличило бы величину собственного капитала на 104 233 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2014 год на 118 460 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. В 2015 году 78% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2014: 70%).

Руководство Группы планирует и в дальнейшем привлекать кредиты и займы с постоянной процентной ставкой.

Структура. На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2015	2014
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	7 414 649	7 886 906
	7 414 649	7 886 906

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 614 445 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года и 2 395 299 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года, ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности по обязательствам по выкупу земельных участков, сумма которых зависит от стоимости квадратного метра в строящихся объектах

Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2015 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2015 год на 1 250 884 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Снижение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2015 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(j) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года Группа не была вовлечена в значительные судебные разбирательства.

Примечание 33. Операции со связанными сторонами

(с) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 12) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Заработная плата и премии	8 832	10 927
	<u>8 832</u>	<u>10 927</u>

(d) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Реализация построенных объектов	-	5 122	-	-	-	1 250
Оказание услуг	68 341	2 170	8 264	1 061	3 932	-
Прочее	9 011	5 797	23 973	253 794	6 435	-
	<u>77 352</u>	<u>13 089</u>	<u>32 237</u>	<u>254 855</u>	<u>10 367</u>	<u>1 250</u>
Резерв по сомнительным долгам			-	(125)		
			<u>32 237</u>	<u>254 730</u>		

Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Приобретение товаров	8	-	-	-	-	-
Оказание услуг	23 250	-	5 425	-	4 795	681
Прочее	2 742	-	-	-	10	5 908
	<u>26 000</u>	<u>-</u>	<u>5 425</u>	<u>-</u>	<u>4 805</u>	<u>6 589</u>

Резерв по
сомнительным
долгам

(107) (6 589)
4 698 -

Кредиты и займы	Сумма выданного займа		Задолженность	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014
Займы выданные	331 303	108 897	324 497	84 113
	<u>331 303</u>	<u>108 897</u>	<u>324 497</u>	<u>84 113</u>

Займы прочим связанным сторонам предоставлены, в основном, на рыночных условиях.

Предоставленные залоги

В 2015 и 2014 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 6 873 тыс. руб. и 288 364 тыс. руб. соответственно.

Примечание 34. Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Менее года	100 237	731 885
От 1 до 5 лет	113 781	98 752
Свыше 5 лет	624 696	257 998
	<u>838 714</u>	<u>1 088 635</u>

Группа арендует по договорам операционной аренды несколько складских помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимости. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от пяти до десяти лет с правом его последующего продления. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются с тем, чтобы отразить рыночные цены.

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе за 2015 год в сумме 155 886 тыс. руб. (2014: 158 166 тыс. руб.).

Расходы по договорам операционной аренды были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2015 год в сумме 386 998 тыс. руб. (2014: 1 068 997 тыс. руб.).

Приложение 35. Сегментная отчетность

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется пять основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;

- Предоставление недвижимости в аренду;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости.

По сегменту Предоставление недвижимости в аренду заключаются краткосрочные договоры. В аренду передаются помещения, как принадлежащие Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление и эксплуатацию объектов недвижимости, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

За год, закончившийся 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель-ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	36 063 653	1 035 726	22 101	36 176	7 754 043	280 815	-	45 192 514
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	2 000 166	873 540	40 499	440	174 541	(3 089 186)	-
Итого выручка по сегментам	36 063 653	3 035 892	895 641	76 675	7 754 483	455 356	(3 089 186)	45 192 514
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(29 070 074)	-	(813 914)	(32 191)	(6 842 798)	(152 655)	689 424	(36 222 208)
Прочие распределенные расходы	(2 962 894)	(880 073)	(15 239)	(71 635)	(347 617)	(6 584)	2 131 519	(1 504 511)
Результат по сегментам	4 030 685	2 155 819	66 488	(27 151)	564 068	296 117	(268 243)	6 817 783
Нераспределенные прочие доходы								1 670 292
Нераспределенные прочие расходы								(3 213 746)
Нераспределенные финансовые доходы								243 952
Нераспределенные финансовые расходы								(88 904)
Расход по налогу на прибыль								(1 102 165)
Прибыль за год								4 327 212

За год, закончившийся 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель-ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	31 103 246	1 367 201	695 099	52 339	5 609 722	126 579	-	38 954 186
Выручка по сегментам (межсегментная)	1 000	1 545 279	692 719	38 912	39	139 582	(2 417 531)	-
Итого выручка по сегментам	31 104 246	2 912 480	1 387 818	91 251	5 609 761	266 161	(2 417 531)	38 954 186
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(23 702 102)	-	(2 021 116)	(50 702)	(4 860 773)	(63 835)	570 658	(30 127 870)
Прочие распределенные расходы	(2 153 809)	(784 993)	(29 742)	37 176	(220 404)	(6 826)	1 654 087	(1 504 511)
Результат по сегментам	5 248 335	2 127 487	(663 040)	77 725	528 584	195 500	(192 786)	7 321 805
Нераспределенные прочие доходы								1 485 692
Нераспределенные прочие расходы								(3 357 959)
Нераспределенные финансовые доходы								280 462
Нераспределенные финансовые расходы								(40 329)
Расход по налогу на прибыль								(1 048 579)
Прибыль за год								4 641 092

На 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	85 559 538	1 608 963	1 299 883	1 410 900	2 795 999	4 066 699	(7 079 288)	89 662 694
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	89 662 694
Задолженность по сегментам	90 579 323	1 325 672	1 064 997	1 086 679	783 838	993 420	(7 079 288)	88 754 641
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	88 754 641
Амортизация	86 093	2 240	58	7 081	51	4 477	-	100 000
Капитальные затраты	73 441	3 246	-	25 366	-	14 940	-	116 993

На 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	68 225 148	1 278 478	845 772	1 362 869	806 601	1 990 847	(3 905 988)	70 603 727
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	3	-	3
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	646 611
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	71 250 341
Задолженность по сегментам	70 750 943	921 122	960 097	923 434	615 129	536 796	(3 905 988)	70 801 533
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	288 705
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	71 090 238
Амортизация	65 757	1 925	120	7 581	54	3 384	-	78 821
Капитальные затраты	<u>166 572</u>	<u>2 086</u>	<u>415</u>	<u>19 310</u>	<u>-</u>	<u>5 382</u>	<u>-</u>	<u>193 5</u>

Примечание 36. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 3 100 000 тыс. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не ранее ноября 2017 года и не позднее февраля 2020 года и процентной ставкой от 5 % до 17 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2015 год и за 1 квартал 2016 года Физическим лицам в сумме 2 000 000 тыс. руб. и 240 890 тыс. руб. неконтрольным долям владения.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2016 г.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2016 года,
и заключение независимого аудитора

Содержание

Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	11
Консолидированный отчет о финансовом положении	12
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	13
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	14
Примечание 1. Общая информация	15
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	15
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	18
Примечание 4. Определение справедливой стоимости	30
Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения	31
Примечание 6. Выручка от реализации	31
Примечание 7. Себестоимость реализации	32
Примечание 8. Коммерческие расходы	32
Примечание 9. Административные расходы	32
Примечание 10. Прочие доходы.....	33
Примечание 11. Прочие расходы.....	33
Примечание 12. Расходы на персонал	33
Примечание 13. Финансовые доходы	33
Примечание 14. Финансовые расходы	34
Примечание 15. Основные средства	34
Примечание 16. Нематериальные активы.....	35
Примечание 17. Инвестиционная недвижимость	36
Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании	37
Примечание 19. Финансовые вложения	38
Примечание 20. Расход по налогу на прибыль.....	38
Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства	39
Примечание 22. Запасы	39
Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность	40
Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты	40
Примечание 25. Компании Группы.....	40
Примечание 26. Капитал	44
Примечание 27. Кредиты и займы	44
Примечание 28. Резервы	45
Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	45
Примечание 30. Авансы полученные	45
Примечание 31. Финансовые риски	46
Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности.....	52
Примечание 33. Операции со связанными сторонами	52
Примечание 34. Операционная аренда	53
Примечание 35. Сегментная отчетность.....	53
Примечание 36. События после отчетной даты	59
Примечание 37. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	59

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

Аудируемое лицо:

ООО «Сэтл Групп»

Место нахождения: Российская Федерация, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А;

Свидетельство о государственной регистрации № 167573 от 28.11.2001г.
Регистрационной Палатой Администрации Санкт-Петербурга

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ №1027804904445 выдано 17.12.2002г.

Аудитор:

ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»

Место нахождения: Российская Федерация, 198328, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Зорге 3-8

Свидетельство о государственной регистрации от 06.02.2014г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1147847041198 выдано 06.02.2014г.

ОРНЗ 11706125523. Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Сэтл Групп» и его дочерних организаций (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях собственного капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за год,

закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 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). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по сданным объектам

По нашему мнению, данный вопрос являлся одним из наиболее значимых для нашего аудита в связи со значительным влиянием момента признания выручки и суммы признания выручки на представленную консолидированную финансовую отчетность, а также существенностью суждений и оценок со стороны Менеджмента.

Выручка по сданным многоквартирным домам Группы признается в момент сдачи домов Государственной комиссии, на сумму заключенных договоров долевого строительства. Выручка по строящимся на заказ объектам признается по проценту завершения работ.

Нами были проведены процедуры по анализу и тестированию признаваемой выручки. Мы оценили уместность использования Менеджментом предпосылок и учетной политики. Нами был проведен анализ фактических результатов применения модели с целью получения достаточных и надлежащих аудиторских доказательств того, что Менеджментом при подготовке расчетов соблюдались требования МСФО, а также что методы признания выручки являются уместными и применяются последовательно.

Информация о признании выручки раскрыта в Примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Обесценение дебиторской задолженности

По нашему мнению, данный вопрос являлся одним из наиболее значимых для нашего аудита в связи с существенными остатками дебиторской задолженности Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также в связи с тем, что оценка Менеджментом возможности возмещения данной задолженности основывается на допущениях, в частности, на прогнозе платежеспособности покупателей Группы.

Нами были проведены процедуры по оценке адекватности политики Группы по рассмотрению дебиторской задолженности на предмет создания резерва на обесценение, а также процедуры подтверждения уместности сделанных Менеджментом Группы оценок, включая анализ оплаты дебиторской задолженности, анализ сроков погашения и просрочки выполнения обязательств, анализ платежеспособности покупателей.

Мы проводили аудиторские процедуры в отношении информации, использованной Группой, для определения обесценения дебиторской задолженности, структуры дебиторской задолженности по срокам возникновения и погашения, провели тестирование корректности сумм начисленного резерва на основании задокументированных оценок Менеджмента.

Информация о начисленном резерве на обесценение дебиторской задолженности раскрыта Группой в Примечаниях 23 и 31 к консолидированной финансовой отчетности.

Формирование себестоимости построенных объектов

Признание и оценка себестоимости строящихся и сданных Государственной комиссии объектов, включая распределение себестоимости социальных объектов (школ, детских садов) и объектов инфраструктуры на себестоимость сдаваемых квартир, являлись одними из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с существенностью признаваемых сумм и принципиального влияния на результаты деятельности Группы.

Мы провели оценку системы внутреннего контроля за признанием себестоимости, проверку на выборочной основе признаваемой себестоимости по объектам, а также корректности, во всех существенных отношениях, сумм признанных в консолидированной финансовой отчетности расходов. Кроме этого, мы проверили формирование коммерческих и административных расходов, момент их списания в затраты периода и их отделение от себестоимости.

Суммы себестоимости раскрыты в Примечании 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Оценка запасов

Признание и оценка запасов, главным образом, незавершенного производства, представленного себестоимостью строящихся квартир и других объектов, являлись одними из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что данные активы составляют основу Консолидированного отчета о финансовом положении.

Наблюдение за инвентаризацией запасов проводилось, главным образом, другим аудитором, и включало физическую проверку наличия объектов незавершенного производства и проверку их стоимостной оценки. Мы также провели тестирование формирования себестоимости строительства по некоторым объектам, на предмет корректности применяемой учетной политики и распределения себестоимости готовых объектов на продаваемые квартиры.

Сведения о запасах Группы раскрыты в Примечании 22 к консолидированной финансовой отчетности.

Периметр консолидации Группы и отношения с неконтрольными долями участия

Включение или не включение в консолидированную финансовую отчетность дополнительных компаний являлось значимым вопросом нашего аудита. Мы проанализировали корректность периметра консолидации Группы на основании наличия контроля со стороны Материнской компании, а также конечных выгодоприобретателей – физических лиц.

Кроме этого, мы протестировали распределение прибыли и прочего совокупного дохода между участниками Группы и неконтрольными долями участия. Мы также протестировали разделение Менеджментом неконтрольных долей участия на неконтрольные доли участия, принадлежащие физическим лицам – конечным выгодоприобретателям Группы, и неконтрольные доли участия, относящиеся к прочим миноритарным участникам.

Информация о компаниях, включенных в периметр консолидации Группы, раскрыта в Примечании 25.

Формирование стоимости земельных участков, на которых ведется строительство

Мы осуществили анализ корректности пересчета себестоимости приобретаемых земельных участков, стоимость которых изменяется в зависимости от рыночных переменных, таких, как стоимость квадратного метра жилья, построенных на этих земельных участках, и своевременность отражения в себестоимости и прочих доходах/расходах стоимости земельных участков и эффекта влияния изменения рыночных переменных.

Стоимость земельных участков представляет существенную часть себестоимости строящегося жилья, и, таким образом, существенно влияет на показатели консолидированной финансовой отчетности.

Мы также рассмотрели не отражение в Отчете о финансовом положении активов, представляющих арендуемые земельные участки с последующим правом выкупа, на которых ведется строительство, и не отражение соответствующих долгосрочных обязательств по арендным платежам и выкупной стоимости. Мы отмечаем, что если бы Менеджмент досрочно применял положения стандарта МСФО (IFRS) 16 «Аренда», то сумма запасов (себестоимости незавершенного производства – строительства) и соответствующая кредиторская задолженность продавцам указанных участков, увеличились бы. В представленной финансовой отчетности соответствующие земельные участки входят в себестоимость запасов в момент перехода права собственности.

Ответственность Менеджмента за консолидированную финансовую отчетность

Менеджмент несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую Менеджмент считает необходимой для подготовки консолидированной

финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Менеджмент 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 Менеджмент намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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;

- 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;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного Менеджментом;

- делаем вывод о правомерности применения Менеджментом допущения о непрерывности деятельности, и 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;

- 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;

- 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 мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Менеджментом, 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 Менеджменту заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали

Менеджмент 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 Менеджмента, 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.

Аудитор



Модеров Сергей Владимирович, FCCA, к.э.н.

(квалификационный аттестат № 02-000165)

Директор ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»

Санкт-Петербург, Российская Федерация

22 сентября 2017 года


(ОПНЗ 21606082301)


Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2016	2015
Выручка от реализации	6	61 347 795	45 192 514
Себестоимость реализации	7	(47 563 784)	(36 222 208)
Валовая прибыль		13 784 011	8 970 306
Коммерческие расходы	8	(2 571 117)	(2 167 456)
Административные расходы	9	(1 889 306)	(1 562 957)
(Уменьшение)/ увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(338)	(71 635)
Прочие доходы	10	97 718	1 670 292
Прочие расходы	11	(2 074 423)	(1 564 221)
Финансовые доходы	13	119 239	243 952
Финансовые расходы	14	(162 156)	(88 904)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	-	-
Доход до налогообложения		7 303 628	5 429 377
Расход по налогу на прибыль	20	(1 486 738)	(1 102 165)
Прибыль за год		5 816 890	4 327 212
Причитающаяся:			
Участникам группы		5 419 833	3 939 285
Неконтрольным долям владения		397 057	387 927
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(90 903)	(2 047)
Прочий совокупный (убыток)/ доход за год за вычетом налога		(90 903)	(2 047)
Причитающийся:			
Участникам группы		(90 800)	(2 120)
Неконтрольным долям владения		(103)	73
Итого совокупный доход		5 725 987	4 325 165
Причитающийся:			
Участникам группы		5 329 033	3 937 165
Неконтрольным долям владения		396 954	388 000
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		301 788	292 304
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		95 166	95 696

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «14» апреля 2017 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-59, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей)

		На 31 декабря	
	Прим.	2016	2015
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	913 396	217 301
Нематериальные активы	16	1 755	1 879
Инвестиционная недвижимость	17	545 457	1 341 944
Финансовые вложения в ассоциированные компании	18	-	-
Финансовые вложения	19	185	185
Отложенные налоговые активы	21	1 234 762	939 962
Долгосрочная дебиторская задолженность	23	346 454	-
Итого внеоборотных активов		3 042 009	2 501 271
Оборотные активы			
Запасы	22	77 862 094	72 261 812
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	23 468 139	13 562 340
Предоплаты по налогу на прибыль		321 653	156 817
Денежные средства и их эквиваленты	24	800 261	1 180 454
Финансовые вложения	19	121 429	-
Итого оборотных активов		102 573 576	87 161 423
Всего активов		105 615 585	89 662 694
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	25		
Уставный капитал	26	20 000	20 000
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(133 312)	(42 512)
Нераспределенная прибыль		2 386 346	966 513
Итого собственного капитала участников Группы		2 273 034	944 001
Неконтрольные доли владения	25	(13 784)	(35 948)
Неконтрольные доли, принадлежащие физическим лицам		23 002	19 501
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		(36 786)	(55 449)
Итого собственного капитала		2 259 250	908 053
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	4 658 407	3 329 258
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	6 875 831	10 500 658
Отложенные налоговые обязательства	21	1 215 627	661 436
Итого долгосрочных обязательств		12 749 865	14 491 352
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	3 479 575	4 085 391
Авансы полученные	30	59 960 868	54 381 104
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	27 079 196	15 734 118
Обязательства по налогу на прибыль		86 831	62 676
Итого краткосрочных обязательств		90 606 470	74 263 289
Итого обязательств		103 356 335	88 754 641
Всего собственного капитала и обязательств		105 615 585	89 662 694

Я.Л. Изак
Генеральный директор

С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-59, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Чистая прибыль за год	5 816 890	4 327 212
Корректировки:		
Износ и амортизация	72 439	100 000
Уменьшение/ (увеличение) справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	338	71 635
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств	(4 361)	(20 197)
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях	(374)	(301 175)
Расходы по процентам	79 838	87 613
Процентный доход	(119 239)	(98 903)
Комиссии за привлечение заемных средств	1 379	1 291
Резерв по сомнительным долгам	154 113	938 085
(Прибыль)/ убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	80 714	(132 916)
Расход по налогу на прибыль	1 486 738	1 102 165
Списание просроченной кредиторской задолженности	(12 515)	(881)
Убыток от выбытия прочих внеоборотных активов	(9 449)	29 530
Доход/Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	1 037 564	(1 085 636)
Затраты на строительные объекты, не давшие результата	657 530	344 707
Убыток от обесценения	-	-
Прочие финансовые доходы	10	(151)
Прочие неденежные статьи	22	3 566
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	9 258 272	5 365 945
Увеличение запасов	(5 505 841)	(13 999 996)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(10 078 018)	(4 188 486)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов	12 037 316	18 448 006
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	5 711 729	5 625 469
Налог на прибыль уплаченный	(1 368 027)	(863 698)
Проценты уплаченные	(852 025)	(1 215 741)
Потоки денежных средств от операционной деятельности	3 491 677	3 546 030
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств	7 431	12 887
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов	125 048	74 853
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов	(402 307)	151 219
Проценты полученные	51 133	151 075
Приобретение основных средств	(93 296)	(99 422)
Приобретение инвестиционной недвижимости	-	(214)
Приобретение нематериальных активов	-	(352)
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	(68)	(19 338)
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность	(312 059)	270 708
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	23 863 983	25 997 404
Погашение заемных средств	(22 957 420)	(26 772 872)
Платежи по обязательствам финансовой аренды	(3 132)	(147)
Дивиденды выплаченные	(4 216 304)	(3 089 677)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность	(3 312 873)	(3 865 292)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто	(133 255)	(48 554)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	621 385	671 986
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(90 903)	(2 047)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	397 227	621 385

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам	Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам	Итого неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 1 января 2015 года	20 000	(40 392)	126 146	105 754	114 266	(59 917)	54 349	160 103
Дивиденды	-	-	(3 100 000)	(3 100 000)	(387 251)	(76 484)	(463 735)	(3 563 735)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	1 082	1 082	162	(14 744)	(14 582)	(13 500)
Приобретение/ учреждение компаний	-	-	-	-	20	-	20	20
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(40 392)	(2 972 772)	(2 993 164)	(272 803)	(151 145)	(423 948)	(3 417 112)
Прибыль за период	-	-	3 939 285	3 939 285	292 304	95 623	387 927	4 327 212
Прочий совокупный доход за период	-	(2 120)	-	(2 120)	-	73	73	(2 047)
Итого совокупный доход за период	-	(2 120)	3 939 285	3 937 165	292 304	95 696	388 000	4 325 165
На 31 декабря 2015 года	20 000	(42 512)	966 513	944 001	19 501	(55 449)	(35 948)	908 053
Дивиденды	-	-	(4 000 000)	(4 000 000)	(298 287)	(76 503)	(374 790)	(4 374 790)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение/ учреждение компаний	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(42 512)	(3 033 487)	(3 055 999)	(278 786)	(131 952)	(410 738)	(3 466 737)
Прибыль за период	-	-	5 419 833	5 419 833	301 788	95 269	397 057	5 816 890
Прочий совокупный доход за период	-	(90 800)	-	(90 800)	-	(103)	(103)	(90 903)
Итого совокупный доход за период	-	(90 800)	5 419 833	5 329 033	301 788	95 166	396 954	5 725 987
На 31 декабря 2016 года	20 000	(133 312)	2 386 346	2 273 034	23 002	(36 786)	(13 784)	3 259 250

Примечание 1. Общая информация

(е) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает материнскую компанию ООО «Сэтл Групп» и ее дочерние компании, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения, созданных для выполнения узко определенных целей. Материнской компанией владеют собственники (далее – «Физические лица») в следующих долях: Шубарев М.В. 69% (2015: 69%) Изак Я.Л. 25% (2015: 25%) и Еременко И.А. 6% (2015: 6%).

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционной недвижимостью, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень компаний находящихся под контролем Группы приводится в примечании 25.

Материнская компания Группы зарегистрирована по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212.

(f) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики 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 для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Продолжающийся конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Прилагаемая 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 оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(j) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

(k) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, которые оцениваются по справедливой стоимости.

(l) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (“руб.”), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(m) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

- **Консолидация дочерних компаний**

Руководство использует суждение для оценки наличия контроля и консолидации определенных зависимых компаний в консолидированную финансовую отчетность. В определенных случаях, как раскрыто в примечании 25, руководство определило, что контроль существует несмотря на то, что менее 50% голосующих акций принадлежит компаниям Группы.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже:

- **Переоценка инвестиционной недвижимости**

Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости с отражением изменений в справедливой стоимости в отчете о совокупном доходе. Также Группа привлекла независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2016 года. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, более подробно рассмотрены в примечании 17.

- **Срок полезного использования основных средств**

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной оценке. Данные оценки могут иметь существенное влияние на сумму балансовой стоимости основных средств и амортизационных отчислений за период.

- **Оценка активов (без учета гудвила)**

Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относятся к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству

необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности их использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

- Резервы по сомнительным долгам

Группа создает резервы по сомнительным долгам для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов по сомнительным долгам руководство учитывает текущие общие экономические условия, сроки возникновения дебиторской задолженности, опыт прошлых списаний, кредитоспособность клиентов и изменения в договоренностях по срокам платежей. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с клиентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам в консолидированной финансовой отчетности.

- Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

- Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию. В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках.

- Выручка от оказания подрядных услуг

Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

- Непрерывность деятельности

Менеджмент подготовил данную консолидированную отчетность исходя из принципа непрерывности деятельности. Менеджмент принял во внимание финансовое положение Группы, намерения, доходность операций, доступ к финансовым ресурсам, и проанализировал возможное влияние ситуации на финансовых рынках на деятельность Группы

Примечание 3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, применявшиеся при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

(ii) Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2016 года.

Контроль осуществляется в том случае, если

Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующих прав, обеспечивающих текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке возможности управлять значимой деятельностью объекта инвестиций

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа теряет контроль над дочерней компанией, она:

- Прекращает признание активов (в том числе относящегося к ней гудвила) и обязательства дочерней компании.

- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли владения.
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале.
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения.
- Признает справедливую стоимость оставшегося вложения.
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибылей или убытков.
- Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибылей или убытков или нераспределенной прибыли, исходя из обстоятельств, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

Объединение бизнеса. Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение неконтрольной долей дает право на получение соответствующей пропорциональной доли в чистых активах в случае ликвидации компании. В иных случаях неконтрольная доля оценивается по справедливой стоимости. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и отражаются в составе административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного совокупного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибылей или убытков. После первоначального признания гудвил оценивается по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на обесценение гудвил, приобретенный при объединении бизнеса, с даты приобретения распределяется на единицы Группы, генерирующие денежные средства, которые предположительно получают выгоду от объединения бизнеса, независимо от отнесения к данным подразделениям активов или обязательств приобретаемой компании.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибылей или убытков от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

Вложения в зависимые (ассоциированные) компании. Зависимой называется компания, на которую Группа оказывает существенное влияние и которая не является ни дочерней компанией, ни совместной деятельностью. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений по вопросам финансовой и операционной деятельности

компании, но не предполагает в отношении такой деятельности контроля или совместного контроля.

Результаты деятельности, активы и обязательства зависимых компаний включены в данную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением случаев, когда вложения классифицируются как предназначенные для продажи; в этом случае они учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

В соответствии с методом долевого участия вложения в зависимые компании учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения, скорректированной с учетом доли Группы в совокупном доходе после приобретения. Убытки зависимой компании, превышающие балансовую стоимость вложений Группы в данную зависимую компанию, не признаются Группой. Все последующие убытки признаются только в той степени, в какой Группа приняла на себя юридические или обусловленные сложившейся практикой обязательства или осуществила платежи от имени зависимой компании.

Сумма превышения стоимости инвестиций над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств зависимой компании признается в качестве гудвила на дату приобретения, который включается в балансовую стоимость вложения в зависимую компанию и анализируется на предмет обесценения как часть этих вложений. Любое превышение доли Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения после переоценки немедленно учитывается в прибылях или убытках.

Требования IAS 39 применяются при оценке наличия признаков обесценения по инвестициям в зависимые компании. При наличии признаков обесценения, балансовая стоимость инвестиций в зависимые компании (с учетом гудвила) оценивается на предмет обесценения как единый актив в соответствии с требованиями стандарта IAS 36 «Обесценение активов». При этом балансовая стоимость инвестиции в зависимую компанию сравнивается с возмещаемой стоимостью такой инвестиции (наибольшее из двух стоимостей: стоимость от использования инвестиции или справедливая стоимость от продажи инвестиции за вычетом расходов на продажу инвестиции).

Прибыли и убытки Группы, возникающие по операциям с зависимыми компаниями, признаются в отчетности Группы в пропорции, равной доле акционеров компании в капитале зависимых компаний, не входящих в Группу.

(jj) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте. Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о совокупном доходе, за исключением разниц, возникающих при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

Зарубежные предприятия. Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве курсовых разниц по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в отчет о совокупном доходе.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(kk) Финансовые инструменты

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

Непроизводные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается - применительно к инструментам, не относящимся к категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период - на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат. Впоследствии непроизводные финансовые инструменты оцениваются в описанном далее порядке.

В процессе своей операционной и инвестиционной деятельности Группа управляет следующими видами финансовых активов:

- денежные средства;
- долевые инструменты (инвестиции в капитал);
- договорные права на получение денежных средств или иного финансового актива от другой компании; или
- договорные права на обмен финансовых активов или финансовых обязательств с другой компанией на потенциально выгодных условиях.

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором денежных потоков по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Денежные средства и их эквиваленты. К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в примечании 3(m).

Займы и дебиторская задолженность. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода

эффективной ставки процента за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента. Амортизация по эффективной ставке процента включается в финансовый доход/расход. Убытки от обесценения учитываются в качестве операционных расходов.

Кредиты и займы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о совокупном доходе при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом скидок или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные. Авансы, полученные от дольщиков, классифицируются в качестве текущих обязательств.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства в том периоде, когда они были объявлены. Начисление дивидендов производится исходя из величины нераспределенной прибыли, определенной по правилам российского бухгалтерского учета.

(II) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это объекты, находящиеся в собственности с целью получения дохода от аренды или от увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционной недвижимости ежегодно переоцениваются внешними независимыми оценщиками, обладающими необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, представляющей собой оценочную сумму, достаточную для приобретения объекта инвестиционной недвижимости на момент совершения сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, после проведения надлежащего исследования рынка, при условии, что стороны действуют осведомленно, осмотрительно и без принуждения.

Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в отчете о совокупном доходе. Порядок учета доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости изложен в примечании 3(1).

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем либо в категорию запасы, балансовой стоимостью для последующего учета выступает его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании. Незаконченные объекты на этапе строительства, предназначенные для дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, классифицируются как незавершенные объекты

инвестиционной недвижимости и отражаются по исторической стоимости до завершения строительства, после чего указанные объекты переносятся и в дальнейшем учитываются в составе завершенных объектов инвестиционной недвижимости. В то же время, участки земли, приобретаемые для дальнейшего сооружения на них объектов инвестиционной недвижимости, сразу же классифицируются как инвестиционная недвижимость. Все затраты, напрямую связанные с приобретением и сооружением объекта, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта, классифицируемые как затраты на приобретение, капитализируются. Расходы по привлечению заемных средств на строительство объектов инвестиционной недвижимости капитализируются в стоимости соответствующих объектов.

Участки земли, полученные на условиях операционной аренды, на которых строятся объекты инвестиционной недвижимости, классифицируются как инвестиционная недвижимость, и такая аренда учитывается как финансовая.

(mm) Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Стоимость основных средств на 1 января 2005 года, дату перехода на МСФО, была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («условно-первоначальная стоимость»).

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, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования. Затраты по займам, относящиеся к приобретению или строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости этих активов. В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств. Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе в нетто-величине по строке «прочие операционные доходы» или «прочие операционные расходы».

Финансовая аренда. Основные средства, приобретенные на условиях финансовой аренды (лизинга), отражены по наименьшей из справедливой стоимости арендуемого имущества и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей на дату заключения договора аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие затраты капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Затраты на текущее содержание объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе по мере возникновения.

Амортизация. Амортизация отдельных объектов основных средств начисляется на протяжении ожидаемого срока полезного использования с применением линейного метода и включается в состав отчета о совокупном доходе. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания 50 лет;
- Машины и оборудование от 3 до 30 лет;
- Транспортные средства от 5 до 25 лет;
- Прочие от 2 до 10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2016 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2015 годом (прим. 15).

(nn) Нематериальные активы

Приобретение инвестиционных прав (договоров). Права аренды земельных участков, приобретенные с целью дальнейшего использования при реализации строительных объектов, отражаются в составе нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования. Права аренды земли подлежат капитализации в момент начала строительства соответствующего объекта.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Прочие нематериальные активы. Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют от 8 до 11 лет. Амортизация начисляется линейным способом и отражается по статье «Амортизация» консолидированного отчета о совокупном доходе.

(oo) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса. Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

(pp) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, а также объекты недвижимости для перепродажи, сырье, прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет

собой предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние. Применительно к готовой продукции и объектам незавершенного производства стоимость включает соответствующую долю накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производственной активности.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость операционной аренды и финансовые расходы, исключая доход от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в отчете о совокупном доходе.

Группа реализует объекты квартальной застройки, где, помимо жилых объектов, предусмотрено строительство автодорог, проездов, социальной инфраструктуры (школы, ДОУ, поликлиники) и прочих объектов, передаваемых городу Санкт-Петербург и Ленинградской области по сниженной стоимости или безвозмездно. Стоимость объекта недвижимости, реализуемого Группой, включает в себя затраты на такие социальные и инфраструктурные объекты. Базой распределения затрат на объекты недвижимости является площадь строящихся объектов.

Продолжительность операционного цикла Группы составляет более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительности операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

(qq) Обесценение активов

Финансовые активы. По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения.

Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента. В отношении финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, убыток от обесценения рассчитывается на основе справедливой стоимости этого актива.

Каждый финансовый актив, величина которого является значительной, проверяется на предмет обесценения по отдельности. Остальные финансовые активы проверяются на предмет обесценения в совокупности, в составе группы активов, имеющих сходные характеристики кредитного риска. Все убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе за период. Любая сумма накопленного убытка от обесценения финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, ранее отражавшаяся в составе собственного капитала, переносится в отчет о совокупном доходе.

Сумма, списанная на убыток от обесценения, восстанавливается в том случае, если снижение убытка от обесценения можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и долговых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются в отчете о совокупном доходе. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, признаются непосредственно в составе собственного капитала.

Нефинансовые активы. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(rr) Вознаграждения работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

Группа также осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(ss) Резервы

Прочие резервы. Резервы отражаются в учете в том случае, когда у Группы возникает юридическое или фактическое обязательство в результате произошедшего события, которое может быть надежно оценено, и существует вероятность того, что для выполнения данного обязательства возникнет необходимость оттока средств. Если влияние существенно, резерв определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и, где необходимо, рисков, присущих данному обязательству.

Группа создает резервы по восстановлению прилегающей территории в соответствии с договорами на строительство после определения надежной стоимости работ на восстановление, которые отражаются в соответствующей категории активов.

(tt) Выручка

Выручка оценивается по справедливой стоимости возмещения, полученного или ожидаемого к получению, за вычетом НДС, торговых и оптовых скидок.

Выручка от продажи объектов недвижимости. Выручка от продажи объектов недвижимости представляет собой выручку от продажи стандартных помещений, построенных без учета требований конкретного покупателя.

Выручка от продажи объектов недвижимости учитывается как реализация товаров и отражается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

Выручка от реализации отражается по ценам, которые действуют на дату заключения соответствующего договора и которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания выручки от реализации.

Выручка от оказания подрядных услуг. Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

Прочая реализация. Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности.

По операциям, в которых Группа выступает в роли агента, а не принципала, выручка признается в размере чистого комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости отражается в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть дохода от аренды.

(uu) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в отчете о совокупном доходе в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, отрицательные курсовые разницы.

Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива. Сразу после ввода объекта в эксплуатацию и начала передачи первых помещений в объекте, на основании МСФО (IFRS) 23 «Затраты по займам» капитализация затрат по займам прекращается, несмотря на то, что Группа все еще продолжает нести расходы на доведение объекта до полной готовности. Затраты по кредитам и займам, понесенные после ввода объекта в эксплуатацию, включаются в отчет о совокупном доходе в качестве финансового расхода в том периоде, в котором были понесены. Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине, если они не являются существенными.

(vv) Прочие расходы

Операционная аренда. Расходы, связанные с операционной арендой, начисляются линейным методом и отражаются в отчете о совокупном доходе на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть общей арендной платы на протяжении всего срока аренды.

Платежи по операционной аренде активов, используемых при строительстве других активов, капитализируются в стоимости соответствующих активов.

Отчисления на социальную сферу. Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(ww) Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в каком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную 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 годы.

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, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние 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 гудвила. 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 только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. 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.

(хх) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод, присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес - сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения.

К нераспределенным статьям, в основном, относятся инвестиции (отличные от инвестиционной недвижимости) и соответствующие доходы, займы и другие привлеченные заемные средства и связанные с ними расходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль. Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов.

(уу) Изменения в учетной политике

Принятая учетная политика соответствует учетной политике, применявшейся в предыдущем отчетном году, за исключением применения новых стандартов и интерпретаций, вступивших в силу 1 января 2016 г.

Следующие поправки к стандартам были применены Компанией впервые в 2016 году:

- «Учет приобретения долей в совместных операциях» - поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность». Данные поправки содержат разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес, и требуют от покупателя такой доли применения принципов учета объединения бизнеса, заложенных в МСФО (IFRS) 3.
- «Разъяснения по допустимым методам начисления амортизации» - поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы». Данные поправки разъясняют, что методы амортизации, основанные на выручке, не могут рассматриваться как отражающие потребление будущих экономических выгод, заключенных в активе.
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Данные поправки направлены на улучшение качества раскрытий в финансовой отчетности.

Применение данных поправок к стандартам не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Компании.

(zz) Новые Стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Следующие новые стандарты, изменения к Стандартам и Разъяснения еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2016 года и не применялись при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу:

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. МСФО (IFRS) 15 представляет собой единое руководство по учету выручки, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Новый стандарт заменяет стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда» и ряд интерпретаций положений МСФО касательно выручки. В апреле 2016 года были выпущены поправки к новому стандарту, вступающие в силу одновременно с ним. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 сводит воедино новые требования к классификации, оценке и обесценению финансовых инструментов, а также к учету хеджирования. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.
- МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются - арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного проекта «Усовершенствования к МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2017 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

Примечание 4.

Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и/или раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(е) Финансовые обязательства

Справедливая стоимость финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(f) Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию.

Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения

(е) Приобретение предприятий и долей миноритарных акционеров

В 2016 году Группа не приобретала дочерние предприятия.

В 2015 году Группа приобрела 100% долей ООО «Костюшко 19» и 100% акций ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость». Приобретение дочерних предприятий не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

(f) Выбытие предприятий и долей

В течение 2016 года Группа прекратила участие в компаниях ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Великий Новгород», ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина» и ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор», что привело к образованию прибыли 374 тыс. руб.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 2016 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	68
Торговая и прочая дебиторская задолженность	348
Кредиты и займы	(455)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(335)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(374)

В течение 2015 года Группа прекратила участие в компании ООО «Городская Перспектива», что привело к образованию прибыли 308 410 тыс. руб.

Кроме того, Группа прекратила участие в компаниях ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость», ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург» и ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 2015 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	211
Запасы	27 892
Торговая и прочая дебиторская задолженность	309 745
Основные средства	75
Нематериальные активы	1 791
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(607 942)
Отложенные налоговые обязательства	(32 947)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(301 5)

Примечание 6. Выручка от реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Выручка от реализации построенных объектов	51 642 087	36 063 653
Выручка от реализации строительных материалов	7 987 060	7 754 043
Выручка от оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 309 603	1 035 726
Выручка от сдачи имущества в аренду	45 270	36 176
Выручка от оказания подрядных услуг	57 538	22 101
Прочая выручка	306 237	280 815
	61 347 795	45 192 514

Информация по долгосрочным договорам подряда представлена ниже:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Затраты и признанная прибыль (за вычетом непризнанных убытков), нарастающим итогом	-	7 994 689
Выставленные счета, нарастающим итогом	-	(7 994 689)
	-	-

В 2016 году Группа не признавала выручку по долгосрочным договорам подряда (2015: 7 509 тыс. руб.).

Примечание 7. Себестоимость реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Строительные работы	38 679 769	28 059 981
Материалы	7 552 408	7 182 432
Заработная плата	957 049	655 958
Амортизация	90 875	83 694
Аренда	13 688	4 486
Прочие расходы	269 995	235 657
	47 563 784	36 222 208

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Примечание 8. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Комиссии	1 503 010	976 407
Расходы на рекламу и маркетинг	652 168	761 066
Транспортные расходы	283 453	343 415
Заработная плата	36 836	31 271
Амортизация	8 051	11 804
Прочие коммерческие расходы	87 599	43 493
	2 571 117	2 167 456

Увеличение расходов по комиссиям в 2016 году по сравнению с 2015 годом связано с увеличением количества сделок по продаже объектов жилой и коммерческой недвижимости через компании, с которыми у Группы заключены агентские договоры.

Примечание 9. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Заработная плата	1 425 766	1 157 165
Аренда	165 255	146 495
Банковские услуги и комиссии	35 318	35 339
Аудиторские и консалтинговые услуги	29 275	33 035
Материалы	27 723	16 729
Амортизация	19 208	16 884
Услуги охраны	18 449	19 437
Страхование	5 846	8 304
Прочие административные расходы	162 466	129 569
	1 889 306	1 562 957

Примечание 10. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Штрафы и пени по договорам	52 900	259 380
Списание просроченной кредиторской задолженности	12 515	881
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов	9 449	-
Прибыль от реализации основных средств	4 361	20 197
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	374	301 175
Положительная курсовая разница	215	-
Дивиденды полученные	36	284
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению	-	1 085 636

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
земельных участков		
Прочие доходы	17 868	2 739
	97 718	1 670 292

Примечание 11. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	1 037 564	-
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	657 530	344 707
Начисление резерва по сомнительным долгам	154 113	106 002
Налоги за исключением налога на прибыль	108 527	74 207
Расходы на благотворительность	61 207	31 943
Штрафы и пени по договорам	38 847	133 767
Списание просроченной дебиторской задолженности	16 635	832 083
Отрицательная курсовая разница по операциям, не относящимся к финансовой деятельности	-	11 982
Убыток от выбытия прочих активов	-	9 116
Убыток от реализации финансовых вложений	-	20 414
	2 074 423	1 564 221

Примечание 12. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Заработная плата	1 958 179	1 516 581
Отчисления в государственные фонды	464 575	359 038
	2 422 754	1 875 619

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2016 году по сравнению с 2015 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

Примечание 13. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Процентный доход	119 239	98 903
Положительная курсовая разница	-	144 898
Прочие финансовые доходы	-	151
	119 239	243 2

Примечание 14. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Отрицательная курсовая разница	80 929	-
Расходы по процентам	79 838	87 613
Комиссии за привлечение заемных средств	1 379	1 291
Прочие финансовые расходы	10	-
	162 156	88 904

В 2016 году Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящихся основных средств. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 707 030 тыс. руб. (2015: 872 012 тыс. руб.), в стоимость строящихся основных средств - 1 256 тыс.руб. (2015: 0 тыс. руб.), в стоимость инвестиционной недвижимости Группа проценты не капитализировала (2015: 39 тыс. руб.) Ставки по капитализированным процентам в 2016 году варьируются от 4% до 18% (2015: от 4% до 20,5%).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Расходы на привлечение заемных средств		
Проценты по кредитам и займам	787 403	952 018
Комиссии по кредитам и займам	21 317	22 825
Проценты по договорам финансовой аренды	721	7 646
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(728 224)	(893 585)
Итого расходы на привлечение заемных средств	81 217	88 904

Сумма капитализированных затрат по займам, отнесенная на себестоимость в 2016 году, составила 620 350 тыс. руб. (2015: 476 464 тыс. руб.).

Примечание 15. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Стоимость						
На 1 января 2015	129 252	72 395	39 276	85 885	88 311	415 119
Поступления	36 274	14 769	25 530	22 815	17 605	116 993
Выбытия	-	(21 570)	(23 829)	(29 609)	-	(75 008)
Реклассификация	28 194	-	-	-	(28 194)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(59 889)	(59 889)
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	2 571	-	2 571
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	(2 571)	-	(2 571)
На 31 декабря 2015	193 720	65 594	40 977	79 091	17 833	397 215
На 1 января 2016	193 720	65 594	40 977	79 091	17 833	397 215
Поступления	6 520	28 624	9 863	48 363	1 060	94 430
Выбытия	(80 639)	(18 716)	(2 819)	(25 637)	(59)	(127 870)
Реклассификация	3 827	299	-	1 475	(5 601)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(11 979)	(11 979)
Перевод из запасов в состав основных средств	8 289	-	-	-	705 882	714 171
На 31 декабря 2016	131 717	75 801	48 021	103 292	707 136	1 065 967

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудо- вание	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Износ и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2015	(21 475)	(42 552)	(16 099)	(52 688)	-	(132 814)
Начисленный износ	(56 299)	(15 073)	(8 422)	(19 975)	-	(99 769)
Выбытия	-	14 813	10 647	27 206	-	52 666
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	2 496	-	2 496
На 31 декабря 2015	<u>(77 774)</u>	<u>(42 812)</u>	<u>(13 874)</u>	<u>(45 454)</u>	<u>-</u>	<u>(179 914)</u>
На 1 января 2016	(77 774)	(42 812)	(13 874)	(45 454)	-	(179 914)
Начисленный износ	(24 325)	(17 518)	(7 155)	(23 317)	-	(72 315)
Выбытия	61 398	14 389	2 819	21 052	-	99 658
На 31 декабря 2016	<u>(40 701)</u>	<u>(45 941)</u>	<u>(18 210)</u>	<u>(47 719)</u>	<u>-</u>	<u>(152 571)</u>
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2015	<u>107 777</u>	<u>29 843</u>	<u>23 177</u>	<u>33 197</u>	<u>88 311</u>	<u>282 305</u>
На 31 декабря 2015	<u>115 946</u>	<u>22 782</u>	<u>27 103</u>	<u>33 637</u>	<u>17 833</u>	<u>217 301</u>
На 31 декабря 2016	<u>91 016</u>	<u>29 860</u>	<u>29 811</u>	<u>55 573</u>	<u>707 136</u>	<u>913 396</u>

(g) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2016 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 5 480 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2015 года основные средства Группы не были заложены.

(h) Транспортные средства в лизинге

Группа использует транспортные средства на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость транспортных средств в лизинге составила 4 337 тыс. руб. и 3 749 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, соответственно. Транспортные средства, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

(i) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующие установки (различные единицы оборудования).

Примечание 16. Нематериальные активы

	Прочие нематериальные активы	Итого
<i>Стоимость</i>		
На 1 января 2015	3 119	3 119
Поступления	352	352
Поступления при приобретении дочерних компаний	4 710	4 710
Выбытия при выбытии дочерних компаний	(4 710)	(4 710)

	Прочие нематериальные активы	Итого
На 31 декабря 2015	3 471	3 471
На 1 января 2016	3 471	3 471
Поступления	-	-
На 31 декабря 2016	3 471	3 471
Амортизация		
На 1 января 2015	(1 498)	(1 498)
Начисленная амортизация	(231)	(231)
Поступления при приобретении дочерних компаний	(2 781)	(2 781)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	2 918	2 918
На 31 декабря 2015	(1 592)	(1 592)
На 1 января 2016	(1 592)	(1 592)
Начисленная амортизация	(124)	(124)
На 31 декабря 2016	(1 716)	(1 716)
Остаточная стоимость		
На 1 января 2015	1 621	1 621
На 31 декабря 2015	1 879	1 879
На 31 декабря 2016	1 755	1 755

(с) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года нематериальные активы Группы не были заложены.

Примечание 17. Инвестиционная недвижимость

	Завершенные объекты	Незавершенные объекты	Итого
Стоимость			
На 1 января 2015	1 265 093	45 600	1 310 693
Поступления	-	214	214
Корректировка справедливой стоимости	(71 635)	-	(71 635)
Курсовые разницы	102 672	-	102 672
На 31 декабря 2015	1 296 130	45 814	1 341 944
На 1 января 2016	1 296 130	45 814	1 341 944
Поступления	-	-	-
Выбытия	(614 516)	(45 814)	(660 330)
Корректировка справедливой стоимости	(338)	-	(338)
Курсовые разницы	(135 819)	-	(135 819)
На 31 декабря 2016	545 457	-	545 457

(g) Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость объектов в Финляндии была определена с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2016 года 545 457 тыс. руб. (2015: 721 021 тыс. руб.). При использовании рыночного подхода рассматриваются цены, уплаченные в последнее время за аналогичные объекты собственности, и производится корректировка указанных рыночных цен с учетом состояния и способа использования оцениваемого объекта по сравнению с объектами, выбранными для сравнения.

В 2016 году Группа не определяла справедливую стоимость прочих объектов инвестиционной недвижимости.

В 2015 году для определения справедливой стоимости прочих объектов инвестиционной недвижимости оценщики использовали комбинацию доходного и рыночного подходов. Величины, полученные с помощью рыночного и доходного подходов, были «взвешены», и в качестве стоимости недвижимости по результатам оценки была использована «средняя взвешенная» величина.

В оценочной модели независимый оценщик использовал следующие основные допущения при использовании комбинации доходного и рыночного подходов:

Проект	Ожида- емый уровень заполне- мости	Ставка дисконт ировани- я	Общая площад- ь застрой- ки м. кв.	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2015 тыс. руб.	Офисы тыс. руб.	Торго- вые поме- щения руб.	Парковка (за лот) руб.
Земельные участки (Санкт- Петербург)	89-98%	20-30%	9 569	575 109	16 476	34 668	93 600
Итого				<u>575 109</u>			

В 2015 году Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге). Для получения искомой величины были рассчитаны корректировки путем исключения арендных платежей из стоимости земельных участков, определенной доходным методом. Данные корректировки по инвестиционной недвижимости составляют 42 054 тыс. руб.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости в размере 545 457 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года (2015: 1 296 130 тыс. руб.) была классифицирована в иерархии определения справедливой стоимости как Уровень 3, по наблюдаемости входящих данных в методике оценки.

(h) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость Группы не была заложена.

(i) Объекты в лизинге

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы нет объектов инвестиционной недвижимости на условиях финансовой аренды (лизинга).

По состоянию на 31 декабря 2015 года стоимость объектов в лизинге составила 575 109 тыс. руб. Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании

Группа имеет следующие финансовые вложения в ассоциированные компании:

	Страна	Доля участия На 31 декабря	
		2016	2015
ООО «Пригород: развитие территорий»	Россия	25,0%	25,0%

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированных компаниях:

	На 31 декабря	
	2016	2015
	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Пригород: развитие территорий"
Общая сумма активов	3 691	5 098
Общая сумма обязательств	(5 307)	(5 973)
Выручка	7 683	11 761
Прибыль/ (убыток) за год	(774)	668

Группа прекратила признание своей доли в убытках ассоциированной компании ООО «Пригород: развитие территорий». Непризнанная доля в убытках ассоциированного предприятия нарастающим итогом на 31 декабря 2016 года составляет 412 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года 219 тыс. руб.).

Примечание 19. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2016	2015
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, отраженные по фактической стоимости	185	185
Депозиты	121 429	-
	<u>121 614</u>	<u>185</u>

Примечание 20. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	1 227 346	990 083
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	259 392	112 082
	<u>1 486 738</u>	<u>1 102 165</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2015: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Прибыль до налогообложения	7 303 628	5 429 377
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20% (2015: 20%)	1 460 726	1 085 875
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	35 619	47 099
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(9 607)	(30 809)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки 20% (2015: 20%)	<u>1 486 738</u>	<u>1 102 165</u>

Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2015: 20%).

Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы На 31 декабря		Обязательства На 31 декабря		Нетто На 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Основные средства	6 431	15 857	(141 355)	(364)	(134 924)	15 493
Нематериальные активы	2	2	(255)	(255)	(253)	(253)
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	(89 702)	-	(89 702)
Запасы	14 805 883	9 710 988	(247 598)	(128 867)	14 558 285	9 477 711
Дебиторская задолженность	170 329	27 990	(583 320)	(470 820)	(412 991)	(442 830)
Кредиты и займы	402	4 525	(2 001)	(1 582)	(1 599)	2 943
Кредиторская задолженность	263 736	133 215	(14 253 119)	(8 922 461)	(13 989 383)	(8 789 246)
Налоговые активы/ (обязательства)	15 246 783	9 892 577	(15 227 648)	(9 614 051)	19 135	278 526
Зачет налогов	(14 012 021)	(8 952 615)	14 012 021	8 952 615	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	<u>1 234 762</u>	<u>939 962</u>	<u>(1 215 627)</u>	<u>(661 436)</u>	<u>19 135</u>	<u>278 526</u>

Движение отложенного налога на прибыль в размере 259 392 тыс. руб. за 2016 год (2015: 112 082 тыс. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 210 320 тыс. руб. и 147 242 тыс. руб. соответственно. Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 22. Запасы

	На 31 декабря	
	2016	2015
Незавершенное производство	62 645 961	64 380 297
Готовая продукция и товары для перепродажи	14 613 894	7 814 385
Сырье и материалы	91 115	67 130
Прочие запасы	511 124	-
	<u>77 862 094</u>	<u>72 261 812</u>

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 8 617 349 тыс. руб. и 29 957 628 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года соответственно (см. примечание 27).

Запасы балансовой стоимостью 17 745 595 тыс. руб. и 20 379 127 тыс. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года соответственно (см. примечание 29).

На большинство объектов незавершенного производства оформлены права третьих лиц по договорам долевого участия, что при определенных обстоятельствах может считаться залогом.

Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2016	2015
Авансы поставщикам	13 825 686	7 857 696
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	8 329 546	4 598 680
НДС к возмещению	607 931	406 335
Займы выданные	525 441	590 420
Проценты по займам выданным	153 322	85 216
Расчеты с персоналом	34 152	6 407
Прочая дебиторская задолженность	288 947	264 100
Краткосрочная дебиторская задолженность	23 765 025	13 808 854
Резерв по сомнительным долгам	(296 886)	(246 514)
Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	346 454	-
Итого долгосрочная дебиторская задолженность - нетто	346 454	-
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	23 814 593	13 562 340

Резерв по сомнительным долгам включает:

	На 31 декабря	
	2016	2015
Резерв по авансам, выданным поставщикам	194 626	172 032
Резерв по дебиторской задолженности покупателей	54 532	19 645
Резерв по прочей дебиторской задолженности	47 728	54 837
Итого резерв по сомнительным долгам	296 886	246 514

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Остаток на начало года	246 514	156 112
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(99 104)	(8 932)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	160 440	102 634
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(10 964)	(3 300)
Остаток на конец года	296 886	246 4

Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2016	2015
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	297 528	898 954
Депозиты до востребования	502 733	281 500
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	800 261	1 180 454
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(403 034)	(559 069)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	397 227	621 5

Примечание 25. Компании Группы

(е) Дочерние компании

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2016 года.

На 31 декабря			
	Страна регистрации	2016	2015
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Агенство по развитию территории «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	Россия	90%	90%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация -Великий Новгород»	Россия	-	81%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина»	Россия	-	46%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор»	Россия	-	90%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Ярославль»	Россия	68%	68%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	Россия	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100%	100%
ООО «Новый стиль»	Россия	100%	100%
ООО «Новый элемент»	Россия	100%	100%
ООО «Норд Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Остров Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Потенциал»	Россия	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	Россия	100%	100%
ООО «Ринова»	Россия	100%	100%
ООО «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	Россия	75%	75%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	Россия	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Экология и здоровье»	Россия	100%	100%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	Россия	100%	100%

Эффективная доля группы определена путем перемножения долей всех компаний, через которые материнская компания осуществляет контроль над дочерней компанией.

(f) Перечень дочерних компаний с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

Ниже представлены дочерние компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения:

	На 31 декабря 2016 года			Год, закончившийся 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015 года		Год, закончившийся 31 декабря 2015
	Страна регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	16 526	13 987	100%	5 539	3 168
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»	Россия	100%	(242 528)	(166 537)	100%	(75 991)	(76 001)
ООО «Бизнес»	Россия	100%	15 344	66 168	100%	(7 527)	(2 840)
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	16 837	9 734	100%	23 603	38 139
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	2 650	1 650	100%	1 000	2 279
ООО «ОСТ-Строй»	Россия	100%	29 122	53 689	100%	(5 654)	(5 664)
ООО «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	1 910	2 219	85%	(309)	(55)
ООО «Офком»	Россия	100%	4 153	3 389	100%	1 764	2 261
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	Россия	100%	14 293	13 485	100%	13 808	26 126
ООО «Престиж»	Россия	100%	(341)	(14 532)	100%	14 192	(5 053)
ООО «Промышленные комплексы»	Россия	100%	5 320	4 022	100%	4 798	7 757
ООО «Пять звезд»	Россия	75%	(286)	(45)	75%	(201)	(106)
ООО «Северный Модерн»	Россия	-	-	-	-	-	-
ООО «Содружество Инвест»	Россия	100%	(4 650)	(2 987)	100%	(1 663)	(1 770)
ООО «Спецавтопарк»	Россия	100%	(593)	784	100%	(1 376)	2 711
ООО «Строительная компания «Свет»	Россия	75%	(9)	(4 249)	75%	11 087	18 775
ООО «Строительная компания «Сегмент»	Россия	75%	5 805	(750)	75%	6 555	2 532
ООО «Строительная компания «Силуэт»	Россия	75%	393	678	75%	(285)	(647)

	На 31 декабря 2016 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2015
	Страна регист- рации	Неконтро- льная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтро- льная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтро- льная доля (%)	Неконтро- льная доля в чистых активах	Неконтро- льная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Строительная компания «Символ»	Россия	75%	32 231	27 260	75%	30 674	40 162
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	75%	(15 284)	(95)	75%	(15 188)	(97)
ООО «Строительная компания «Созвездие»	Россия	75%	95 549	45 300	75%	78 381	66 280
ООО «Строительная компания «Союз»	Россия	75%	59 248	58 026	75%	23 045	38 050
ООО «Строительная компания «Спектр»	Россия	75%	11 195	27	75%	11 393	280
ООО «Сэтвилл»	Россия	100%	(105 422)	(3 332)	100%	(102 090)	(25 241)
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Россия	75%	37 850	49 979	75%	(12 129)	17 723
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100%	13 038	13 110	100%	(72)	3 044
ООО «ФОБ ЛМЗ»	Россия	100%	(144 837)	(1 319)	100%	(143 517)	(26 580)
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»	Россия	100%	(19)	(21)	100%	2	(8)
ООО «Холдинг Центр»	Россия	100%	29 146	3 758	100%	25 388	3 780
ООО «Хонвилл»	Россия	100%	(28 301)	(2 559)	100%	(25 742)	(2 681)
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость »	Россия	100%	1 307	7 862	100%	(556)	16 925
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	23 919	23 809	100%	1 110	4 654
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	3 505	202	100%	3 303	2 122
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью »	Россия	100%	9 643	10 865	100%	3 278	11 578

	На 31 декабря 2016 года			Год, закончившийся 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015 года		Год, закончившийся 31 декабря 2015
	Страна регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	9 712	24 492	100%	14 220	25 627
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	7 163	8 967	100%	11 696	39 599
ООО «Цесма»	Россия	100%	12 445	2 093	100%	12 352	1 658
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	19 921	22 992	100%	17 929	40 113
			<u>(64 045)</u>	<u>272 121</u>		<u>(77 183)</u>	<u>268 600</u>
Прочие неконтрольные доли			<u>50 261</u>	<u>124 936</u>		<u>41 235</u>	<u>119 327</u>
Итого неконтрольные доли владения			<u>(13 784)</u>	<u>397 057</u>		<u>(35 948)</u>	<u>387 927</u>

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Неконтрольная доля на начало года	(35 948)	54 349
Увеличение неконтрольной доли за счет приобретений, не приводящих к приобретению контроля	-	20
Уменьшение неконтрольной доли за счет выбытия контрольной доли	-	(14 582)
Неконтрольная доля в чистой прибыли/ (убытке) за отчетный период	397 057	387 927
Неконтрольная доля в прочем совокупном доходе за отчетный период	(103)	73
Дивиденды	(374 790)	(463 735)
Неконтрольная доля на конец года	<u>(13 784)</u>	<u>(35 948)</u>

Примечание 26. Капитал

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом ООО «Сэтл Групп». Ниже представлено распределение долей владения ООО «Сэтл Групп» между собственниками.

на 31 декабря	
2016	2015

	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
Шубарев М.В.	69%	13 800	69%	13 800
Изак Я.Л.	25%	5 000	25%	5 000
Еременко И.А.	6%	1 200	6%	1 200
Итого		20 000		20 00

Примечание 27. Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 31.

	На 31 декабря	
	2016	2015
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	3 845 393	3 306 156
Необеспеченные банковские кредиты	810 341	-
Необеспеченные займы	744	1 023
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	1 929	22 079
	4 658 407	3 329 258
Краткосрочные		
Необеспеченные банковские кредиты	1 357 852	2 094 965
Обеспеченные банковские кредиты	1 689 854	1 387 082
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	16 693	31 372
Необеспеченные займы	10 691	11 179
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	1 451	1 724
Овердрафт	403 034	559 069
	3 479 575	4 085 391

Ниже представлена информация об обязательствах по финансовой аренде (лизингу) с распределением по срокам выплаты:

	На 31 декабря 2016			На 31 декабря 2015		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	2 656	1 205	1 451	3 421	1 697	1 724
От одного года до пяти лет	2 586	657	1 929	30 786	30 038	748
Свыше пяти лет	-	-	-	579 000	557 669	21 331
	5 242	1 862	3 380	613 207	589 404	23 803

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 2015 года соответственно в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 8 617 349 тыс. руб. и 29 957 628 тыс. руб. - см. прим. 22.
- Акции дочерних обществ с залоговой стоимостью в 423 241 тыс. руб. и 132 548 тыс. руб.
- Основные средства стоимостью 5 480 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2015 года основные средства Группы не были заложены.

Примечание 28. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует, в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2016	2015
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	19 861 874	10 912 766
Начисленные расходы по отложенным строительным работам	4 752 616	2 821 530
Дивиденды к уплате	974 598	816 112
Проценты по кредитам и займам	600 195	385 755
Прочие налоги к уплате	453 056	350 463
Задолженность по заработной плате	172 790	172 589
Прочая кредиторская задолженность	264 067	274 903
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	27 079 196	15 734 118
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	6 875 831	10 468 153
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	-	32 505
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	6 875 831	10 500 658
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	33 955 027	26 234 776

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность по процентам по договорам выкупа земельных участков и договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года соответственно в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 17 745 595 тыс. руб. и 20 379 127 тыс. руб.

Примечание 30. Авансы полученные

	На 31 декабря	
	2016	2015
Авансы, полученные от дольщиков	59 740 933	54 173 729
Прочие авансы полученные	219 935	207 375
Итого авансы полученные	59 60 868	54 381 104

Примечание 31. Финансовые риски

(к) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация

количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

(I) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Подверженность кредитному риску. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2016	2015
Займы и дебиторская задолженность	23 801 922	13 562 340
Задолженность, классифицированная в качестве нефинансового актива	(14 340 047)	(8 165 492)
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	9 461 875	5 396 848
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	800 261	1 180 454
	<u>10 262 136</u>	<u>6 577 302</u>

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые имеют минимальный риск дефолта.

Убытки от обесценения. По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость На 31 декабря		Общая балансовая стоимость На 31 декабря	
	2016	Обесценение 2016	2015	Обесценение 2015
Непросроченная	9 461 875	-	5 396 848	-
Просроченная на срок 0-30 дней	82	(82)	226	(226)
Просроченная на срок 31-120 дней	164	(164)	662	(662)
Просроченная на срок 121-365 дней	905	(905)	2 228	(2 228)
Просроченная на срок более года	101 109	(101 109)	71 366	(71 366)
	<u>9 564 135</u>	<u>(102 260)</u>	<u>5 471 330</u>	<u>(74 482)</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности было следующим:

	На 31 декабря	
	2016	2015
Остаток на 1 января	74 482	71 130
Изменение за период	27 778	3 352

Остаток на 31 декабря

102 260

74 482

(m) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2016									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 500 576	(7 738 135)	(701 626)	(1 717 114)	(993 993)	(899 445)	(1 072 180)	(2 353 777)	-
в евро	51 365	(53 244)	(9 514)	(8 149)	(16 030)	(15 683)	(3 867)	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 168 194	(2 316 480)	(1 591 106)	(311 304)	(30 837)	(383 233)	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	11 435	(11 539)	(10 691)	-	(848)	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	3 380	(5 241)	(1 349)	(1 307)	(2 002)	(583)	-	-	-
Банковский овердрафт - в руб.	403 034	(406 664)	(406 664)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27 004 773	(30 060 021)	(18 525 413)	(3 067 524)	(3 695 266)	(2 024 928)	(408 620)	-	(2 338 270)
	35 142 755	(40 591 324)	(21 246 363)	(5 105 398)	(4 738 977)	(3 323 873)	(1 484 667)	(2 353 777)	(2 338 270)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2015									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	4 630 690	(5 843 102)	(891 940)	(1 171 018)	(2 368 800)	(895 799)	-	(515 545)	-
в евро	93 920	(98 682)	(22 755)	(10 442)	(20 524)	(20 524)	(19 607)	(4 830)	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 094 965	(2 126 974)	(2 126 974)	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	12 202	(14 574)	(1 180)	(12 156)	-	(1 238)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	23 803	(613 207)	(2 148)	(1 273)	(1 950)	(4 198)	(12 319)	(12 319)	(579 000)
Банковский овердрафт - в руб.	559 069	(567 403)	(567 403)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21 688 327	(25 298 645)	(10 288 344)	(2 345 754)	(6 277 749)	(2 095 603)	(1 820 975)	(367 266)	(2 102 954)
	<u>29 102 976</u>	<u>(34 562 587)</u>	<u>(13 900 744)</u>	<u>(3 540 643)</u>	<u>(8 669 023)</u>	<u>(3 017 362)</u>	<u>(1 852 901)</u>	<u>(899 960)</u>	<u>(2 681 954)</u>

(n) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Основные рыночные риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости;
- Риск изменения цен на сырье и материалы.

Валютный риск. Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 1% (2015: 1%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

Группа проводила продажи, закупки и брала займы, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в основном в долларах США и Евро.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из условных (номинальных) величин, была следующей:

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
	2016	2016	2015	2015
Денежные средства и их эквиваленты	-	870	380 953	24
Торговая дебиторская задолженность	153	12 048	-	1 072
Банковские кредиты	-	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(1 067)	(1 429)	(1 281)	(1 735)
Общий балансовый риск	<u>(913)</u>	<u>11 489</u>	<u>(379 672)</u>	<u>(639)</u>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс На 31 декабря		Обменный курс «спот» На 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015
1 доллар США	67,0349	60,9579	60,6569	72,8827
1 евро	74,2310	67,7767	63,8111	79,6972

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2016 года уменьшило бы величину собственного капитала на 101 310 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2016 год на 3 105 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2015

года увеличило бы величину собственного капитала на 202 192 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2015 год на 206 397 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. В 2016 году 84% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2015: 78%).

Руководство Группы планирует и в дальнейшем привлекать кредиты и займы с постоянной процентной ставкой.

Структура. На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2016	2015
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	8 137 982	7 414 649
	8 137 982	7 414 649

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 300 000 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 614 445 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года, ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности по обязательствам по выкупу земельных участков, сумма которых зависит от стоимости квадратного метра в строящихся объектах

Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2016 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2016 год на 1 209 089 тыс. руб. Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2015 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2015 год на 1 250 884 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Снижение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(о) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Группа не была вовлечена в значительные судебные разбирательства.

Примечание 33. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 12) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря 2016	2015
Заработная плата и премии	10 092	8 832
	<u>10 092</u>	<u>8 832</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Реализация построенных объектов	-	-	-	-	-	-
Оказание услуг	25 528	68 341	426	8 264	-	3 932
Прочее	3 844	9 011	10 133	23 973	-	6 435
	<u>29 372</u>	<u>77 352</u>	<u>10 558</u>	<u>32 237</u>	<u>-</u>	<u>10 367</u>
Резерв по сомнительным долгам			(1)	-		
			<u>10 557</u>	<u>32 237</u>		
Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Приобретение товаров	540	8	-	-	-	-
Оказание услуг	24 931	23 250	2 887	5 425	1 656	4 795
Прочее	3 954	2 742	-	-	5 299	10
	<u>29 425</u>	<u>26 000</u>	<u>2 887</u>	<u>5 425</u>	<u>6 955</u>	<u>4 805</u>
Резерв по					(11)	(107)

сомнительным
долгам

Кредиты и займы

	Сумма выданного займа		Задолженность	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015
Займы выданные	31 100	331 303	12 097	324 497
	31 100	331 303	12 097	324 497

Займы прочим связанным сторонам предоставлены, в основном, на рыночных условиях.

Предоставленные залоги

В 2016 и 2015 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 1 152 200 тыс. руб. и 6 873 тыс. руб. соответственно.

Примечание 34. Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Менее года	101 543	100 237
От 1 до 5 лет	118 640	113 781
Свыше 5 лет	762 846	624 696
	983 029	838 714

Группа арендует по договорам операционной аренды несколько складских помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимости. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от пяти до десяти лет с правом его последующего продления. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются с тем, чтобы отразить рыночные цены.

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе за 2016 год в сумме 184 546 тыс. руб. (2015: 155 886 тыс. руб.).

Расходы по договорам операционной аренды были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2016 год в сумме 75 227 тыс. руб. (2015: 386 998 тыс. руб.).

Примечание 35. Сегментная отчетность

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется пять основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости.

По сегменту Предоставление недвижимости в аренду заключаются краткосрочные договоры. В аренду передаются помещения, как принадлежащие Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление и эксплуатацию объектов недвижимости, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

За год, закончившийся 31 декабря 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель-ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	51 642 087	1 309 603	57 538	45 270	7 987 060	306 237	-	61 347 795
Выручка по сегментам (межсегментная)	3 000	2 287 674	2 915 471	58 541	1 316	278 424	(5 544 426)	-
Итого выручка по сегментам	51 645 087	3 597 277	2 973 009	103 811	7 988 376	584 661	(5 544 426)	61 347 795
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(40 002 918)	-	(2 902 882)	(48 443)	(7 183 466)	(194 444)	2 768 369	(47 563 784)
Прочие распределенные расходы	(3 331 806)	(1 164 225)	(23 122)	(338)	(284 336)	(5 577)	2 371 055	(2 438 349)
Результат по сегментам	8 310 363	2 433 052	47 005	55 030	520 574	384 640	(405 002)	11 345 662
Нераспределенные прочие доходы								97 718
Нераспределенные прочие расходы								(4 096 835)
Нераспределенные финансовые доходы								119 239
Нераспределенные финансовые расходы								(162 156)
Расход по налогу на прибыль								(1 486 738)
Прибыль за год								5 816 890

За год, закончившийся 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель-ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	36 063 653	1 035 726	22 101	36 176	7 754 043	280 815	-	45 192 514
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	2 000 166	873 540	40 499	440	174 541	(3 089 186)	-
Итого выручка по сегментам	36 063 653	3 035 892	895 641	76 675	7 754 483	455 356	(3 089 186)	45 192 514
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(29 070 074)	-	(813 914)	(32 191)	(6 842 798)	(152 655)	689 424	(36 222 208)
Прочие распределенные расходы	(2 962 894)	(880 073)	(15 239)	(71 635)	(347 617)	(6 584)	2 131 519	(1 504 511)
Результат по сегментам	4 030 685	2 155 819	66 488	(27 151)	564 068	296 117	(268 243)	6 817 783
Нераспределенные прочие доходы								1 670 292
Нераспределенные прочие расходы								(3 213 746)
Нераспределенные финансовые доходы								243 952
Нераспределенные финансовые расходы								(88 904)
Расход по налогу на прибыль								(1 102 165)
Прибыль за год								4 327 212

На 31 декабря 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	100 067 963	1 756 264	2 960 683	659 703	4 193 052	4 378 821	(8 400 900)	105 615 586
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	105 615 586
Задолженность по сегментам	105 787 530	1 362 929	1 516 166	294 479	1 598 122	1 198 009	(8 400 900)	103 356 335
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	103 356 335
Амортизация	53 192	3 069	37	6 563	28	9 549	-	72 438
Капитальные затраты	61 876	7 690	660	8 957	-	15 247	-	94 430

На 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядны е услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	85 559 538	1 608 963	1 299 883	1 410 900	2 795 999	4 066 699	(7 079 288)	89 662 694
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	89 662 694
Задолженность по сегментам	90 579 323	1 325 672	1 064 997	1 086 679	783 838	993 420	(7 079 288)	88 754 641
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	88 754 641
Амортизация	86 093	2 240	58	7 081	51	4 477	-	100 000
Капитальные затраты	<u>73 441</u>	<u>3 246</u>	<u>-</u>	<u>25 366</u>	<u>-</u>	<u>14 940</u>	<u>-</u>	<u></u>

Примечание 36. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 4 700 000 тыс. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не ранее марта 2019 года и не позднее февраля 2020 года и процентной ставкой от 4,75 % до 13,75 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2016 год Физическим лицам в сумме 1 000 000 тыс. руб. и 143 530 тыс. руб. неконтрольным долям владения.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

Примечание 37. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	За год, закончившийся 31 декабря 2016	2015
Кредиты и займы краткосрочные	3 479 575	4 085 391
Плюс: Кредиты и займы долгосрочные	4 658 407	3 329 258
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	800 261	1 180 454
Чистый долг	7 337 721	6 234 195

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA):

	За год, закончившийся 31 декабря 2016	2015
Прибыль за год	5 816 890	4 327 212
Плюс: амортизация	118 134	112 382
Плюс: процентные расходы	700 188	564 077
в т.ч. Капитализированные проценты предыдущих периодов	620 350	476 464
проценты в финансовых расходах года	79 838	87 613
Минус: процентные доходы	(119 239)	(98 903)
Плюс: расход по налогу на прибыль	1 486 738	1 102 165
EBITDA	8 002 711	6 006 933

Производные показатели:

	За год, закончившийся 31 декабря 2016	2015
Отношение "Долг/EBITDA"	1,02	1,23
Отношение "Чистый долг/EBITDA"	0,92	1,04

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 6 месяцев 2017г.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая
отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2017 года

Содержание

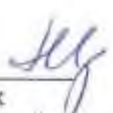
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	4
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала ..	7
Примечание 1. Общая информация	7
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	7
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	8
Примечание 4. Сезонный характер деятельности	9
Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения	9
Примечание 6. Выручка от реализации	10
Примечание 7. Себестоимость реализации	10
Примечание 8. Коммерческие расходы	11
Примечание 9. Административные расходы	11
Примечание 10. Прочие доходы	11
Примечание 11. Прочие расходы	11
Примечание 12. Расходы на персонал	12
Примечание 13. Финансовые доходы	12
Примечание 14. Финансовые расходы	12
Примечание 15. Основные средства	13
Примечание 16. Финансовые вложения	14
Примечание 17. Расход по налогу на прибыль	14
Примечание 18. Отложенные налоговые активы и обязательства	15
Примечание 19. Запасы	15
Примечание 20. Торговая и прочая дебиторская задолженность	16
Примечание 21. Денежные средства и их эквиваленты	16
Примечание 22. Компании Группы	17
Примечание 23. Капитал	20
Примечание 24. Кредиты и займы	20
Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность	21
Примечание 26. Авансы полученные	21
Примечание 27. Финансовые риски	22
Примечание 28. Операции со связанными сторонами	28
Примечание 29. Сегментная отчетность	29
Примечание 30. События после отчетной даты	34


Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей)

6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	Прим.	2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Выручка от реализации	6	22 343 290	11 129 034
Себестоимость реализации	7	(17 937 476)	(8 035 030)
Валовая прибыль		4 405 814	3 094 004
Коммерческие расходы	8	(1 517 981)	(1 275 694)
Административные расходы	9	(1 013 725)	(887 028)
Прочие доходы	10	548 139	37 663
Прочие расходы	11	(216 237)	(900 434)
Финансовые доходы	13	100 928	58 420
Финансовые расходы	14	(124 922)	(85 401)
Доход до налогообложения		2 182 016	41 530
Расход по налогу на прибыль	17	(363 752)	(5 854)
Прибыль за период		1 818 264	35 676
Причитающаяся:			
Участникам группы		1 737 616	(200 077)
Неконтрольным долям владения		80 648	235 753
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки; Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		28 656	(30 126)
Прочий совокупный (убыток)/ доход за период за вычетом налога		28 656	(30 126)
Причитающийся:			
Участникам группы		28 656	(30 071)
Неконтрольным долям владения			(55)
Итого совокупный доход		1 846 920	5 500
Причитающийся:			
Участникам группы		1 766 272	(230 148)
Неконтрольным долям владения		80 648	235 698
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		39 249	224 976
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		41 399	10 722

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная)
утверждена «29» августа 2017 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 7-34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	1 026 925	913 396
Нематериальные активы		1 694	1 755
Инвестиционная недвижимость		576 984	545 457
Финансовые вложения	16	18 537	185
Отложенные налоговые активы	18	1 317 030	1 234 762
Долгосрочная дебиторская задолженность	20	344 290	346 454
Итого внеоборотных активов		3 285 460	3 042 009
Оборотные активы			
Запасы	19	85 737 126	77 862 094
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	22 780 519	23 468 139
Предоплаты по налогу на прибыль		325 959	321 653
Денежные средства и их эквиваленты	21	1 129 662	800 261
Финансовые вложения	16	-	121 429
Итого оборотных активов		109 973 266	102 573 576
Всего активов		113 258 726	105 615 585
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	22		
Резерв по переводу в валюту представления отчетности	23	20 000	20 000
Нераспределенная прибыль		(104 656)	(133 312)
Итого собственного капитала участников Группы		2 109 140	2 386 346
Неконтрольные доли владения	22	2 024 484	2 273 034
Неконтрольные доли, принадлежащие		(282 539)	(13 784)
Физическим лицам			
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		(204 784)	23 002
Итого собственного капитала		(77 755)	(36 786)
Долгосрочные обязательства		1 741 945	2 259 250
Кредиты и займы	24		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	7 169 997	4 658 407
Отложенные налоговые обязательства	18	6 473 388	6 875 831
Итого долгосрочных обязательств		914 828	1 215 627
Краткосрочные обязательства		14 558 213	12 749 865
Кредиты и займы	24		
Авансы полученные	26	2 407 808	3 479 575
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	70 611 528	59 960 868
Обязательства по налогу на прибыль		23 678 981	27 079 196
Итого краткосрочных обязательств		260 251	86 831
Итого обязательств		96 958 568	90 606 470
Всего собственного капитала и обязательств		111 516 781	103 356 335
		113 258 726	105 615 585

Я.Л. Изак
Генеральный директор

С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 7-34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (в тысячах рублей)

		6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	Прим.	2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за период		1 818 264	35 676
Корректировки:			
Износ и амортизация		37 285	37 816
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		(2 995)	(97)
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях	5	(2 687)	(333)
Расходы по процентам	14	114 960	21 347
Процентный доход	13	(100 867)	(58 371)
Комиссии за привлечение заемных средств		2 054	472
Резерв по сомнительным долгам		75 677	37 209
(Прибыль)/ убыток от изменения обменных курсов иностранных валют		7 908	63 430
Расход по налогу на прибыль		363 752	5 854
Списание просроченной кредиторской задолженности	10	(398)	(12)
Списание просроченной дебиторской задолженности		383	480
Убыток/(Прибыль) от выбытия прочих внеоборотных активов		68 449	(609)
Доход/Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков		(507 353)	719 785
Затраты на строительные объекты, не давшие результата		1 315	41 325
(Прибыль)/Убыток от реализации финансовых вложений		3	-
Прочие неденежные статьи		-	17
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		1 875 750	903 989
Увеличение запасов		(7 525 228)	(11 481 837)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		884 556	(9 435 840)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		7 059 964	24 634 183
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		2 295 042	4 620 495
Налог на прибыль уплаченный		(577 711)	(828 924)
Проценты уплаченные		(588 665)	(398 686)
Потоки денежных средств от операционной деятельности		1 128 666	3 392 885
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		6 915	849
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		33 717	77 596
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(65 030)	40 370
Проценты полученные		13 790	22 252
Приобретение основных средств		(145 367)	(43 773)
Приобретение инвестиций, имеющихся в наличии для продажи		(18 355)	-
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	5	5 000	(68)
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность		(169 330)	97 226
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		12 614 200	11 059 450
Погашение заемных средств		(10 937 085)	(12 258 674)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(1 515)	(1 222)
Дивиденды выплаченные		(2 097 436)	(2 086 379)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		(421 836)	(3 286 825)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		537 500	203 286
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		397 227	621 385
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		28 656	(30 126)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	21	963 383	794 545

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 7-34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (в тысячах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам	Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам	Итого неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 1 января 2016 года	20 000	(42 512)	966 514	944 002	19 501	(55 449)	(35 948)	908 054
Дивиденды	-	-	(2 000 000)	(2 000 000)	(250 287)	(64 603)	(314 890)	(2 314 890)
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(42 512)	(1 033 486)	(1 055 998)	(230 786)	(120 052)	(350 838)	(1 406 836)
Прибыль за период	-	-	(200 077)	(200 077)	224 976	10 777	235 753	35 676
Прочий совокупный доход за период	-	(30 071)	-	(30 071)	-	(55)	(55)	(30 126)
Итого совокупный доход за период	-	(30 071)	(200 077)	(230 148)	224 976	10 722	235 698	5 550
На 30 июня 2016 года (неаудировано)	20 000	(72 583)	(1 233 563)	(1 286 146)	(5 810)	(109 330)	(115 140)	(1 401 286)
На 1 января 2017 года	20 000	(133 312)	2 386 346	2 273 034	23 002	(36 786)	(13 784)	2 259 250
Дивиденды	-	-	(2 000 000)	(2 000 000)	(266 595)	(97 630)	(364 225)	(2 234 225)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	(14 822)	(14 822)	(440)	15 262	14 822	-
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(133 312)	371 524	258 212	(244 033)	(119 154)	(363 187)	(104 975)
Прибыль за период	-	-	1 737 616	1 737 616	39 249	41 399	80 648	1 818 264
Прочий совокупный доход за период	-	28 656	-	28 656	-	-	-	28 656
Итого совокупный доход за период	-	28 656	1 737 616	1 766 272	39 249	41 399	80 648	1 846 920
На 30 июня 2017 года (Неаудировано)	20 000	(104 656)	2 109 140	2 024 484	(204 784)	(77 755)	(282 539)	1 741 945

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 7-34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее - «Группа») включает материнскую компанию ООО «Сэтл Групп» и ее дочерние компании, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения, созданных для выполнения узко определенных целей. Материнской компанией владеют собственники (далее - «Физические лица») в следующих долях: Шубарев М.В. 69% (2016: 69%) Изак Я.Л. 25% (2016: 25%) и Еременко И.А. 6% (2016: 6%).

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционной недвижимостью, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень компаний находящихся под контролем Группы приводится в примечании 22.

Материнская компания Группы зарегистрирована по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики 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 для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Продолжающийся конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Прилагаемая 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 оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Она не включает всю информацию, требуемую для ежегодной полной финансовой отчетности и должна рассматриваться в совокупности с консолидированной отчетностью Группы за год, заканчивающийся 31 декабря 2016 г.

(b) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, которые оцениваются по справедливой стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль ("руб."), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(d) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности 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. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководство применило профессиональное суждение в тех же областях применения учетной политики Группы, что и при подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2016 год. Основные источники неопределенности в оценках также были аналогичны выявленным в рамках подготовки консолидированной финансовой отчетности за 2016 год.

Примечание 3. Основные принципы учетной политики

При подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и для подготовки консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, и по состоянию на эту дату, за исключением изменений, связанных с применением новых стандартов и интерпретаций, применимых для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2017 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 7 - «Отчет о движении денежных средств» (выпущены в январе 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты) требуют от Компаний предоставлять раскрытия, которые позволят инвесторам оценивать изменения в обязательствах, возникающих со стороны финансовой деятельности, включая изменения как от денежных, так и неденежных потоков. Группа представит данное раскрытие в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.
- Поправки к МСФО (IAS) 12 - «Налог на прибыль: Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» (выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).

Данные поправки не окажут влияния на годовую консолидированную финансовую отчетность или на сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность Группы.

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу:

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. МСФО (IFRS) 15 представляет собой единое руководство по учету выручки, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Новый стандарт заменяет стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда» и ряд интерпретаций положений МСФО касательно выручки. В апреле 2016 года были выпущены поправки к новому стандарту, вступающие в силу одновременно с ним.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 сводит воедино новые требования к классификации, оценке и обесценению финансовых инструментов, а также к учету хеджирования.
- МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМСФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются - арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.
- КРМСФО (IFRIC) - 23 «Неопределенность, связанная с учетом налогов на прибыль» (выпущен в июне 2017 г. и применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее). КРМСФО 23 разъясняет порядок учета неопределенностей, связанных с налогами на прибыль.

В настоящее время Группа оценивает влияние новых стандартов и интерпретаций на консолидированную финансовую отчетность.

Примечание 4. Сезонный характер деятельности

Как правило, более высокая выручка в строительной отрасли в России приходится на второе полугодие каждого года, когда завершается строительство объектов недвижимости и проводится их приемка государственной комиссией.

Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения

(a) Приобретение предприятий и долей миноритарных акционеров

За 6 месяцев 2017 и 6 месяцев 2016 года Группа не приобретала дочерние предприятия.

(b) Выбытие предприятий и долей

В течение 6 месяцев 2017 года Группа прекратила участие в компании ООО «Балтийская ипотечная корпорация», ООО «Бикор Ярославль», ООО «Сэтл Эстейт Ярославль», что привело к образованию убытка 2 258 тыс. руб.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 6 месяцев 2017 года:

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 639
Основные средства	273
Кредиты и займы	(118)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(536)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	2 258

Кроме того, Группа продала долю 5% в ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость», что привело к образованию прибыли 4 945 тыс.руб.

В течение 6 месяцев 2016 года Группа прекратила участие в компаниях ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Великий Новгород» и ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина», что привело к образованию прибыли 333 тыс. руб.

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 6 месяцев 2016 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	68
Торговая и прочая дебиторская задолженность	297
Кредиты и займы	(455)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(243)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(333)

Примечание 6. Выручка от реализации

6 месяцев, закончившихся 30 июня

	2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Выручка от реализации построенных объектов	16 463 418	6 787 821
Выручка от реализации строительных материалов	4 716 219	3 526 523
Выручка от оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	615 411	624 392
Выручка от оказания подрядных услуг	97 884	20 888
Выручка от сдачи имущества в аренду	27 618	22 571
Прочая выручка	422 740	146 839
	22 343 290	11 129 034

Примечание 7. Себестоимость реализации

6 месяцев, закончившихся 30 июня

	2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Строительные работы	12 531 859	4 066 929
Материалы	4 311 391	3 372 968
Заработная плата	625 578	331 305
Амортизация	25 487	37 651
Аренда	9 215	3 113
Прочие расходы	433 946	223 064
	17 937 476	8 035 030

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 8. Коммерческие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2017	2016
	(неаудировано)	(неаудировано)
Комиссии	827 141	728 777
Расходы на рекламу и маркетинг	415 118	343 015
Транспортные расходы	194 888	138 344
Заработная плата	20 768	17 235
Амортизация	3 411	3 801
Прочие коммерческие расходы	56 655	44 522
	<u>1 517 981</u>	<u>1 275 694</u>

Примечание 9. Административные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2017	2016
	(неаудировано)	(неаудировано)
Заработная плата	744 986	660 963
Аренда	87 798	79 743
Банковские услуги и комиссии	32 945	16 657
Аудиторские и консалтинговые услуги	24 018	13 383
Материалы	20 098	8 448
Амортизация	13 605	9 360
Услуги охраны	9 282	9 769
Страхование	3 245	2 412
Прочие административные расходы	77 748	86 293
	<u>1 013 725</u>	<u>887 028</u>

Примечание 10. Прочие доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2017	2016
	(неаудировано)	(неаудировано)
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	507 353	-
Штрафы и пени по договорам	34 703	18 902
Прибыль от реализации основных средств	2 995	97
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	2 687	333
Списание просроченной кредиторской задолженности	398	12
Дивиденды полученные	3	-
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов	-	609
Положительная курсовая разница	-	152
Прочие доходы	-	17 558
	<u>548 139</u>	<u>37 663</u>

Примечание 11. Прочие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2017	2016
	(неаудировано)	(неаудировано)
Начисление резерва по сомнительным долгам	75 677	37 209
Убыток от выбытия прочих активов	68 449	-
Налоги за исключением налога на прибыль	42 650	47 067
Штрафы и пени по договорам	9 862	25 874
Расходы на благотворительность	9 654	28 694
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	1 315	41 325
Списание просроченной дебиторской задолженности	383	480
Убыток от реализации финансовых вложений	3	-
Расход от пересмотра графиков платежей по	-	719 785

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков		
Прочие операционные расходы	8 244	-
	<u>216 237</u>	<u>900 434</u>

Примечание 12. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Заработная плата	1 086 378	870 796
Отчисления в государственные фонды	287 428	233 897
	<u>1 373 806</u>	<u>1 104 693</u>

Примечание 13. Финансовые доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Процентный доход	100 867	58 371
Прочие финансовые доходы	61	49
	<u>100 928</u>	<u>58 420</u>

Примечание 14. Финансовые расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2017 (неаудировано)
Расходы по процентам	114 960	21 347
Отрицательная курсовая разница	7 908	63 582
Комиссии за привлечение заемных средств	2 054	472
	<u>124 922</u>	<u>85 401</u>

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящихся основных средств. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 461 672 тыс. руб. (на 30 июня 2016: 360 293 тыс. руб.), в стоимость строящихся основных средств - 9 431 тыс. руб. (за первое полугодие 2016 года - 5 244 тыс.руб.). Ставки по капитализированным процентам в первом полугодии 2017 года варьируются от 4% до 16% (в первом полугодии 2016: от 4% до 18%).

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Расходы на привлечение заемных средств		
Проценты по кредитам и займам	585 221	386 574
Комиссии по кредитам и займам	13 209	9 914
Проценты по договорам финансовой аренды	842	310
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(482 258)	(374 979)
Итого расходы на привлечение заемных средств	<u>117 014</u>	<u>21 819</u>

Сумма капитализированных затрат по займам, отнесенная на себестоимость за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, составила 211 687 тыс. руб. (на 30 июня 2016: 40 779 тыс. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 15.	Основные средства					Итого
	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	
<i>Стоимость</i>						
На 1 января 2016	193 720	65 594	40 977	79 091	17 833	397 215
Поступления	4 453	22 771	-	14 881	1 669	43 773
Выбытия	(53 837)	(8 026)	(2 424)	(1 491)	(67)	(65 845)
Реклассификация	-	298	-	1 475	(1 774)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(5 709)	(5 709)
Перевод из запасов в состав основных средств	8 289	-	-	-	-	8 289
На 30 июня 2016 (неаудировано)	152 624	80 638	38 554	93 956	11 952	377 723
На 1 января 2017	131 717	75 801	48 021	103 292	707 136	1 065 967
Поступления	12 065	1 817	3 253	14 733	122 977	154 865
Выбытия	(1 609)	(2 061)	(4 752)	(6 113)	-	(14 535)
Реклассификация	400	-	660	-	(1 060)	-
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	(172)	(193)	(365)
На 30 июня 2017 (неаудировано)	142 573	75 557	47 182	111 740	828 880	1 205 932
	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<i>Износ и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2016	(77 774)	(42 812)	(13 874)	(45 454)	-	(179 914)
Начисленный износ	(16 249)	(7 794)	(3 443)	(10 268)	-	(37 754)
Выбытия	39 794	5 362	2 424	1 161	-	48 741
На 30 июня 2016 (неаудировано)	(54 228)	(45 244)	(14 893)	(54 560)	-	(168 927)
На 1 января 2017	(40 701)	(45 941)	(18 210)	(47 719)	-	(152 571)
Начисленный износ	(7 978)	(8 391)	(4 291)	(16 563)	-	(37 223)
Выбытия	-	2 041	4 752	3 822	-	10 615
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	172	-	172
На 30 июня 2017 (неаудировано)	(48 679)	(52 291)	(17 749)	(60 288)	-	(179 007)
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2016	115 946	22 782	27 103	33 637	17 833	217 301
На 30 июня 2016 (неаудировано)	98 396	35 394	23 661	39 396	11 952	208 796
На 30 июня 2017 (неаудировано)	93 894	23 266	29 433	51 452	828 880	1 026 925

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

(a) Залоговое обеспечение

По состоянию на 30 июня 2017 года основные средства Группы заложены балансовой стоимостью в сумме 822 286 тыс.руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 5 480 тыс. руб.

(b) Транспортные средства в лизинге

Группа использует транспортные средства на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость транспортных средств в лизинге составила 6 221 тыс. руб. и 4 337 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно. Транспортные средства, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

(c) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующие установки (различные единицы оборудования).

Примечание 16. Финансовые вложения

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, отраженные по фактической стоимости	18 537	185
Депозиты	-	121 429
	<u>18 537</u>	<u>121 614</u>

Примечание 17. Расход по налогу на прибыль

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	746 819	647 760
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	(383 067)	(641 906)
	<u>363 752</u>	<u>5 854</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20% (2016: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Прибыль до налогообложения	2 182 016	41 530
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20% (2016: 20%)	436 403	8 306
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(69 618)	28 758
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(3 033)	(31 210)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки 20% (2016: 20%)	<u>363 752</u>	<u>5 854</u>

Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2016: 20%).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 18. Отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства		Нетто	
	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Основные средства	3 328 378	6 431	(42 422)	(141 355)	3 285 956	(134 924)
Нематериальные активы	1	2	(255)	(255)	(254)	(253)
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-
Запасы	12 343 634	14 805 883	(1 419 587)	(247 598)	10 924 047	14 558 285
Дебиторская задолженность	378 461	170 329	(212 701)	(583 320)	165 760	(412 991)
Кредиты и займы	355	402	(1 392)	(2 001)	(1 037)	(1 599)
Кредиторская задолженность	239 708	263 736	(14 211 978)	(14 253 119)	(13 972 270)	(13 989 383)
Налоговые активы/ (обязательства)	16 290 537 (14 973 507)	15 246 783 (14 012 021)	(15 888 335) 14 973 507	(15 227 648) 14 012 021	402 202 -	19 135 -
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	1 317 030	1 234 762	(914 828)	(1 215 627)	402 202	19 135

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Движение отложенного налога на прибыль составило 383 067 тыс. руб. за 6 месяцев 2017 года (за 6 месяцев 2016: 641 906 тыс. руб.) и было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 30 июня 2017 года и 30 июня 2016 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 28 471 тыс. руб. и 218 495 тыс. руб. соответственно. Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 19. Запасы

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Незавершенное производство	71 689 060	62 645 961
Готовая продукция и товары для перепродажи	13 720 666	14 613 894
Сырье и материалы	270 451	91 115
Прочие запасы	56 949	511 124
	<u>85 737 126</u>	<u>77 862 094</u>

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 10 093 868 тыс. руб. и 8 617 349 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно (см. примечание 24).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Запасы балансовой стоимостью 15 202 803 тыс. руб. и 17 745 595 тыс. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно (см. примечание 25).

На большинство объектов незавершенного производства оформлены права третьих лиц по договорам долевого участия, что при определенных обстоятельствах может считаться залогом.

Примечание 20. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Авансы поставщикам	14 094 793	13 825 686
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	7 125 838	8 329 546
Займы выданные	713 468	525 441
НДС к возмещению	707 308	607 931
Проценты по займам выданным	240 400	153 322
Расчеты с персоналом	4 582	34 152
Прочая дебиторская задолженность	263 791	288 947
Краткосрочная дебиторская задолженность	23 150 180	23 765 025
Резерв по сомнительным долгам	(396 661)	(296 886)
Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	344 290	346 454
Итого долгосрочная дебиторская задолженность - нетто	344 290	346 454
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	23 124 809	23 814 593

Резерв по сомнительным долгам включает:

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Резерв по авансам, выданным поставщикам	262 098	194 626
Резерв по дебиторской задолженности покупателей	52 231	54 532
Резерв по прочей дебиторской задолженности	55 332	47 728
Итого резерв по сомнительным долгам	369 661	296 886

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)	За год, закончившийся 31 декабря 2016
Остаток на начало периода	296 886	246 514
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(4 307)	(99 104)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	77 631	160 440
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(549)	(10 964)
Остаток на конец периода	369 661	296 886

Примечание 21. Денежные средства и их эквиваленты

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	623 144	297 528
Депозиты до востребования	506 518	502 733
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	1 129 662	800 261
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(166 279)	(403 034)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	963 383	397 227

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 22. Компании Группы

(а) Дочерние компании

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 30 июня 2017 года.

	Страна регистрации	На 30 июня	
		2017	2016
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Korakapana Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	Россия	-	90%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор»	Россия	-	90%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Ярославль»	Россия	68%	68%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	Россия	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100%	100%
ООО «Новый стиль»	Россия	100%	100%
ООО «Новый элемент»	Россия	100%	100%
ООО «Норд Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Остров Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Потенциал»	Россия	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	Россия	100%	100%
ООО «Ринова»	Россия	100%	100%
ООО «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	Россия	-	75%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	Россия	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	90%
ООО «Экология и здоровье»	Россия	100%	100%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	Россия	100%	100%

Эффективная доля группы определена путем перемножения долей всех компаний, через которые материнская компания осуществляет контроль над дочерней компанией.

(b) Перечень дочерних компаний с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

Ниже представлены дочерние компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения:

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2017 года			6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	На 31 декабря 2016 года			6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года
	Страна регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых прибылях / (убытках)	
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	11 170	7 643	100%	16 526	5 334	
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»	Россия	100%	(329 880)	(87 351)	100%	(242 528)	(26 690)	
ООО «Бизнес»	Россия	100%	7 185	(8 159)	100%	15 344	65 389	
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	14 100	(28)	100%	16 837	9 506	
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	2 862	3 212	100%	2 650	(147)	
ООО «ОСТ-Строй»	Россия	100%	26 572	(2 550)	100%	29 122	(1 327)	
ООО «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	907	527	85%	1 910	10 913	
ООО «Офис»	Россия	100%	4 453	301	100%	4 153	1 021	
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	Россия	100%	35 438	54 146	100%	14 293	4 671	
ООО «Престиж»	Россия	100%	(9 281)	(8 940)	100%	(341)	(6 539)	
ООО «Промышленные комплексы»	Россия	100%	63	243	100%	5 320	(741)	
ООО «Пять звезд»	Россия	75%	(321)	(35)	75%	(286)	(22)	
ООО «Содружество Инвест»	Россия	100%	(41 784)	2 866	100%	(4 650)	(1 517)	
ООО «Спецавтопарк»	Россия	100%	802	1 394	100%	(593)	1 293	
ООО «Строительная компания «Свет»	Россия	75%	3 805	22 644	75%	(9)	(1 409)	
ООО «Строительная компания «Сегмент»	Россия	75%	5 476	(329)	75%	5 805	(371)	
ООО «Строительная компания «Олутэ»	Россия	75%	390	(3)	75%	393	(4)	
ООО «Строительная компания «Символ»	Россия	75%	23 031	2 050	75%	32 231	211	
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	75%	(15 338)	(54)	75%	(15 284)	(50)	
ООО «Строительная компания «Созвездие»	Россия	75%	78 843	2 794	75%	95 549	(305)	

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2017 года			6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года	На 31 декабря 2016 года			6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года
	Стоана регистрации	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых побылях / (убытках)	Неконтрольная доля (%)	Неконтрольная доля в чистых активах	Неконтрольная доля в чистых побылях / (убытках)	
ООО «Строительная компания «Союз»	Россия	75%	17 312	30	75%	59 248	802	
ООО «Строительная компания «Спектр»	Россия	75%	11 104	(91)	75%	11 195	32	
ООО «Сэтвилл»	Россия	100%	(106 596)	(1 174)	100%	(105 422)	(1 258)	
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Россия	75%	46 791	20 191	75%	37 850	51 788	
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100%	(325)	(1 363)	100%	13 038	4 640	
ООО «ФОБ ЛМЗ»	Россия	100%	(142 589)	2 248	100%	(144 837)	(1 570)	
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»	Россия	100%	(31)	(12)	100%	(19)	(7)	
ООО «Холдинг Центр»	Россия	100%	33 664	4 498	100%	29 146	1 524	
ООО «Холвилл»	Россия	100%	(28 939)	(639)	100%	(28 301)	(3 727)	
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	(2 620)	(927)	100%	1 307	7 369	
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	(33)	148	100%	23 919	(1 877)	
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	580	76	100%	3 505	(1 877)	
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»	Россия	100%	505	62	100%	9 643	7 888	
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	97	40	100%	9 712	25 006	
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	47	64	100%	7 163	6 903	
ООО «Цесма»	Россия	100%	13 423	977	100%	12 445	2 522	
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	8 421	100	100%	19 921	18 966	
			(330 636)	14 599		(64 045)	176 340	
Почие неконтрольные доли			48 097	66 049		50 261	59 413	
Итого неконтрольные доли владения			(282 539)	80 648		(13 784)	235 753	

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2017 (неаудировано)	2016 (неаудировано)
Неконтрольная доля на начало периода	(13 784)	(35 948)
Увеличение неконтрольной доли за счет приобретений, не приводящих к приобретению контроля	14 822	-
Уменьшение неконтрольной доли за счет выбытия контрольной доли	-	-
Неконтрольная доля в чистой прибыли/(убытке) за отчетный период	80 648	235 753
Неконтрольная доля в прочем совокупном доходе за отчетный период	-	(55)
Дивиденды	(364 225)	(314 890)
Неконтрольная доля на конец периода	<u>(282 539)</u>	<u>(115 140)</u>

Примечание 23. Капитал

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом ООО «Сэтл Групп». Ниже представлено распределение долей владения ООО «Сэтл Групп» между собственниками.

	На 30 июня 2017		На 31 декабря 2016	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
Шубарев М.В.	69%	13 800	69%	13 800
Изак Я.Л.	25%	5 000	25%	5 000
Еременко И.А.	6%	1 200	6%	1 200
Итого		<u>20 000</u>		<u>20 000</u>

Примечание 24. Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 27.

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	6 044 021	3 845 393
Необеспеченные банковские кредиты	1 123 048	810 341
Необеспеченные займы	-	744
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	2 928	1 929
	<u>7 169 997</u>	<u>4 658 407</u>
Краткосрочные		
Необеспеченные банковские кредиты	1 705 396	1 357 852
Обеспеченные банковские кредиты	457 094	1 689 854
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	66 300	16 693
Необеспеченные займы	10 572	10 691
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	2 167	1 451
Овердрафт	166 279	403 034
	<u>2 407 808</u>	<u>3 479 575</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже представлена информация об обязательствах по финансовой аренде (лизингу) с распределением по срокам выплаты:

	На 30 июня 2017 года			На 31 декабря 2016 года		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	3 507	1 341	2 166	2 656	1 205	1 451
От одного года до пяти лет	3 557	628	2 929	2 586	657	1 929
Свыше пяти лет	-	-	-	-	-	-
	<u>7 064</u>	<u>1 969</u>	<u>5 095</u>	<u>5 242</u>	<u>1 862</u>	<u>3 380</u>

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 10 093 868 тыс. руб. и 8 617 349 тыс. руб. - см. прим. 19.
- Доли в дочерних обществах с залоговой стоимостью в 603 020 тыс. руб. и 603 020 тыс. руб.
- Основные средства стоимостью 822 286 тыс. руб. и 5 480 тыс. руб.

Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 30 июня 2017 (неаудированная)	На 31 декабря 2016
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	17 901 494	19 861 874
Начисленные расходы по отложенным строительным работам	3 183 901	4 752 616
Дивиденды к уплате	1 241 387	974 598
Проценты по кредитам и займам	590 234	600 195
Прочие налоги к уплате	442 280	453 056
Задолженность по заработной плате	192 213	172 790
Прочая кредиторская задолженность	127 472	264 067
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	<u>23 678 981</u>	<u>27 079 196</u>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	6 473 388	6 875 831
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	-	-
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	<u>6 473 388</u>	<u>6 875 831</u>
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>30 152 369</u>	<u>33 955 027</u>

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность по процентам по договорам выкупа земельных участков и договорам финансовой аренды.

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 10 093 868 тыс. руб. и 17 745 595 тыс. руб.

Примечание 26. Авансы полученные

	На 30 июня 2017 (неаудированная)	На 31 декабря 2016
Авансы, полученные от дольщиков	70 416 141	59 740 933
Прочие авансы полученные	195 387	219 935
Итого авансы полученные	<u>70 611 528</u>	<u>59 960 868</u>

Примечание 27. Финансовые риски

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Подверженность кредитному риску. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость	
	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Займы и дебиторская задолженность	23 124 809	23 801 922
Задолженность, классифицированная в качестве нефинансового актива	(14 614 901)	(14 340 047)
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	8 509 907	9 461 875
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 129 662	800 261
	<u>9 639 569</u>	<u>10 262 136</u>

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые имеют минимальный риск дефолта.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Убытки от обесценения. По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Обесценение		Общая балансовая стоимость		Обесценение	
	На 30 июня		На 31 декабря		На 30 июня		На 31 декабря	
	2017 (неаудировано)	2017 (неаудировано)	2016	2016	2017 (неаудировано)	2017 (неаудировано)	2016	2016
Непросроченная	8 509 907	-	9 461 875	-	8 509 907	-	9 461 875	-
Просроченная на срок 0-30 дней	124	(124)	82	(82)	124	(124)	82	(82)
Просроченная на срок 31-120 дней	609	(609)	164	(164)	609	(609)	164	(164)
Просроченная на срок 121-365 дней	633	(633)	905	(905)	633	(633)	905	(905)
Просроченная на срок более года	106 197	(106 197)	101 109	(101 109)	106 197	(106 197)	101 109	(101 109)
	8 617 470	(107 563)	9 564 135	(102 260)	8 617 470	(107 563)	9 564 135	(102 260)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности было следующим:

	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Остаток на 1 января	102 260	74 482
Изменение за период	5 303	27 778
Остаток на конец периода	107 563	102 260

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 30 июня 2017 (неаудировано)									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	6 522 590	(8 657 625)	(1 729 467)	(820 530)	(1 276 828)	(2 129 118)	(424 073)	(2 132 310)	(145 298)
в евро	44 825	(46 257)	(8 620)	(8 521)	(16 775)	(12 341)	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 828 444	(726 798)	(7 892)	(15 914)	(340 142)	(362 850)	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	10 572	(10 572)	(10 572)				-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	5 095	(7 065)	(1 909)	(1 599)	(2 633)	(924)	-	-	-
Банковский овердрафт - в руб.	166 279	(170 470)	(170 470)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24 502 354	(26 997 420)	(18 071 552)	(956 303)	(2 051 082)	(3 282 694)	(391 966)	-	(2 243 823)
	<u>34 080 159</u>	<u>(36 616 208)</u>	<u>(20 000 483)</u>	<u>(1 802 868)</u>	<u>(3 687 460)</u>	<u>(5 787 926)</u>	<u>(816 039)</u>	<u>(2 132 310)</u>	<u>(2 389 121)</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2016									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 500 576	(7 738 135)	(701 626)	(1 717 114)	(993 993)	(899 445)	(1 072 180)	(2 353 777)	-
в евро	51 365	(53 244)	(9 514)	(8 149)	(16 030)	(15 683)	(3 867)	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 168 194	(2 316 480)	(1 591 106)	(311 304)	(30 837)	(383 233)	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	11 435	(11 539)	(10 691)	-	(848)	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	3 380	(5 241)	(1 349)	(1 307)	(2 002)	(583)	-	-	-
Банковский овердрафт - в руб.	403 034	(406 664)	(406 664)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27 004 773	(30 060 021)	(18 525 413)	(3 067 524)	(3 695 266)	(2 024 928)	(408 620)	-	(2 338 270)
	<u>35 142 755</u>	<u>(40 591 324)</u>	<u>(21 246 363)</u>	<u>(5 105 398)</u>	<u>(4 738 977)</u>	<u>(3 323 873)</u>	<u>(1 484 667)</u>	<u>(2 353 777)</u>	<u>(2 338 270)</u>

(d) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Основные рыночные риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости;
- Риск изменения цен на сырье и материалы.

Валютный риск. Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 30 июня 2017 года составляет 1% (2016: 1%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

Группа проводила продажи, закупки и брала займы, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в основном в долларах США и Евро.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из условных (номинальных) величин, была следующей:

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 30 июня 2017	2017	На 31 декабря 2016	2016
Денежные средства и их эквиваленты	-	59	-	870
Торговая дебиторская задолженность	(938)	908	153	12 048
Банковские кредиты	-	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(6)	(2 319)	(1 067)	(1 429)
Общий балансовый риск	(944)	(1 352)	(913)	11 489

На отчетные даты применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
1 доллар США	59,0855	67,0349	47,2684	64,2575
1 евро	67,4993	74,2310	53,9994	63,8111

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 30 июня 2017 года уменьшило бы величину собственного капитала на 105 989 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2017 год на 1 331 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2016 года увеличило бы величину собственного капитала на 101 310 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2016 год

на 3 105 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. За 6 месяцев 2017 года 79% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2016: 84%).

Руководство Группы планирует и в дальнейшем привлекать кредиты и займы с постоянной процентной ставкой.

Структура. На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость	
	На 30 июня 2017	На 31 декабря 2016
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	9 577 803	8 137 982
	<u>9 577 803</u>	<u>8 137 982</u>

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 999 911 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2017 года и 1 300 000 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года, ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности по обязательствам по выкупу земельных участков, сумма которых зависит от стоимости квадратного метра в строящихся объектах

Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 30 июня 2017 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 6 месяцев 2017 года на 1 052 493 тыс. руб. Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2016 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2016 год на 1 209 089 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Снижение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(е) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне,

достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Примечание 28. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 12) составило:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017	За год, закончившийся 31 декабря 2016
Заработная плата и премии	3 169	10 092
	<u>3 169</u>	<u>10 092</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неауди- ровано)	2016 (неауди- ровано)	На 30 июня 2017 (неауди- ровано)	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017 (неауди- ровано)	На 31 декабря 2016
Оказание услуг	370	10 230	1 470	426	-	-
Прочее	82 540	27 044	120 423	10 133	3 758	-
	<u>82 910</u>	<u>37 274</u>	<u>121 893</u>	<u>10 558</u>	<u>3 758</u>	<u>-</u>
Резерв по сомнительным долгам			-	(1)		
			<u>121 893</u>	<u>10 557</u>		

Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неауди- ровано)	2016 (неауди- ровано)	На 30 июня 2017 (неауди- ровано)	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017 (неауди- ровано)	На 31 декабря 2016
Приобретение товаров	495	-	-	-	-	-
Оказание услуг	6 759	14 518	1 164	2 887	272	1 656
Прочее	1 460	1 367	2 540	-	10	5 299
	<u>8 715</u>	<u>15 885</u>	<u>3 704</u>	<u>2 887</u>	<u>281</u>	<u>6 955</u>
Резерв по сомнительным долгам					(11)	(11)
					<u>270</u>	<u>6 944</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (Неаудированной)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредиты и займы	Сумма выданного займа		Задолженность	
	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016	На 30 июня 2017 (неаудировано)	На 31 декабря 2016
Займы выданные	-	31 100	496 632	12 097
	-	31 100	496 632	12 097

Займы прочим связанным сторонам предоставлены, в основном, на рыночных условиях.

Предоставленные залоги

За 6 месяцев 2017 года и в 2016 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 1 150 000 тыс. руб. и 1 152 200 тыс. руб. соответственно.

Примечание 29. Сегментная отчетность

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется пять основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости.

По сегменту Предоставление недвижимости в аренду заключаются краткосрочные договоры. В аренду передаются помещения, как принадлежащие Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление и эксплуатацию объектов недвижимости, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	16 463 418	615 411	97 884	27 618	4 716 219	422 740	-	22 343 290
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	1 192 967	2 164 136	40 750	-	178 998	(3 576 851)	-
Итого выручка по сегментам	<u>16 463 418</u>	<u>1 808 378</u>	<u>2 262 020</u>	<u>68 367</u>	<u>4 716 219</u>	<u>601 739</u>	<u>(3 576 851)</u>	<u>22 343 290</u>
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(13 495 109)	-	(2 181 882)	(34 367)	(4 071 854)	(234 505)	2 080 241	(17 937 476)
Прочие распределенные расходы	(1 828 068)	(583 732)	(11 667)	-	(221 908)	(2 893)	1 211 134	(1 473 134)
Результат по сегментам	<u>1 140 242</u>	<u>1 224 645</u>	<u>68 471</u>	<u>34 000</u>	<u>422 457</u>	<u>364 341</u>	<u>(285 476)</u>	<u>2 968 680</u>
Нераспределенные прочие доходы								548 139
Нераспределенные прочие расходы								(1 310 809)
Нераспределенные финансовые доходы								100 928
Нераспределенные финансовые расходы								(124 922)
Расход по налогу на прибыль								(363 752)
Прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (неаудировано)								<u>1 818 264</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	6 787 821	624 392	20 888	22 571	3 526 523	146 839	-	11 129 034
Выручка по сегментам (межсегментная)	3 000	1 057 521	771 759	20 586	602	98 233	(1 951 701)	-
Итого выручка по сегментам	<u>6 790 821</u>	<u>1 681 913</u>	<u>792 647</u>	<u>43 156</u>	<u>3 527 125</u>	<u>245 072</u>	<u>(1 951 701)</u>	<u>11 129 034</u>
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(4 686 733)	-	(662 752)	(13 826)	(3 249 150)	(54 125)	631 556	(8 035 030)
Прочие распределенные расходы	<u>(1 625 520)</u>	<u>(532 273)</u>	<u>(9 962)</u>	-	<u>(138 401)</u>	<u>(2 835)</u>	<u>1 098 856</u>	<u>(1 210 137)</u>
Результат по сегментам	<u>478 567</u>	<u>1 149 640</u>	<u>119 933</u>	<u>29 330</u>	<u>139 574</u>	<u>188 112</u>	<u>(221 289)</u>	<u>1 883 867</u>
Нераспределенные прочие доходы								37 663
Нераспределенные прочие расходы								(1 853 019)
Нераспределенные финансовые доходы								58 420
Нераспределенные финансовые расходы								(85 401)
Расход по налогу на прибыль								<u>(5 854)</u>
Прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 (неаудировано)								<u>35 676</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

На 30 июня 2017	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	107 629 341	1 794 833	2 995 274	683 415	3 978 803	10 803 751	(14 626 691)	113 258 726
Итого консолидированные активы								113 258 726
Задолженность по сегментам	119 918 266	1 509 319	1 666 872	282 040	1 364 370	1 402 605	(14 626 691)	111 516 781
Итого консолидированная задолженность								111 516 781
Амортизация	24 355	2 199	72	4 065	5	6 589	-	37 285
Капитальные затраты	139 499	1 578	22	8 369	-	5 397	-	154 865

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	100 067 963	1 756 264	2 960 683	659 703	4 193 052	4 378 821	(8 400 900)	105 615 586
Итого консолидированные активы								105 615 586
Задолженность по сегментам	105 787 530	1 362 929	1 516 166	294 479	1 598 122	1 198 009	(8 400 900)	103 356 335
Итого консолидированная задолженность								103 356 335
Амортизация	53 192	3 069	37	6 563	28	9 549	-	72 438
Капитальные затраты	61 876	7 690	660	8 957	-	15 247	-	94 430

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (Неаудированной)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 30. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила соглашение по открытию кредитной линии на сумму 200 000 тыс. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее августа 2018 года и процентной ставкой 13,75 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 6 месяцев 2017 года 78 500 тыс. руб. неконтрольным долям владения.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.