

**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

(ОРНЗ 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)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>13 784 011</b>	<b>8 970 306</b>
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	-	-
<b>Доход до налогообложения</b>		<b>7 303 628</b>	<b>5 429 377</b>
Расход по налогу на прибыль	20	(1 486 738)	(1 102 165)
<b>Прибыль за год</b>		<b>5 816 890</b>	<b>4 327 212</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы		5 419 833	3 939 285
Неконтрольным долям владения		397 057	387 927
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(90 903)	(2 047)
<b>Прочий совокупный (убыток)/ доход за год за вычетом налога</b>		<b>(90 903)</b>	<b>(2 047)</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		(90 800)	(2 120)
Неконтрольным долям владения		(103)	73
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>5 725 987</b>	<b>4 325 165</b>
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)

	Прим.	На 31 декабря	
		2016	2015
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
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	-
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>3 042 009</b>	<b>2 501 271</b>
<b>Оборотные активы</b>			
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	-
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>102 573 576</b>	<b>87 161 423</b>
<b>Всего активов</b>		<b>105 615 585</b>	<b>89 662 694</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
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
<b>Итого собственного капитала участников Группы</b>		<b>2 273 034</b>	<b>944 001</b>
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)
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>2 259 250</b>	<b>908 053</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
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
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>12 749 865</b>	<b>14 491 352</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
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
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>90 606 470</b>	<b>74 263 289</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>103 356 335</b>	<b>88 754 641</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>105 615 585</b>	<b>89 662 694</b>

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.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2016	2015
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Чистая прибыль за год		5 816 890	4 327 212
Корректировки:			
Износ и амортизация		72 439	100 000
Уменьшение/ (увеличение) справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	338	71 635
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		(4 361)	(20 197)
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях	5	(374)	(301 175)
Расходы по процентам	14	79 838	87 613
Процентный доход	13	(119 239)	(98 903)
Комиссии за привлечение заемных средств		1 379	1 291
Резерв по сомнительным долгам	23	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	10	(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
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>9 258 272</b>	<b>5 365 945</b>
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
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>5 711 729</b>	<b>5 625 469</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 368 027)	(863 698)
Проценты уплаченные		(852 025)	(1 215 741)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>3 491 677</b>	<b>3 546 030</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
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	5	(68)	(19 338)
<b>Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность</b>		<b>(312 059)</b>	<b>270 708</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
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)
<b>Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность</b>		<b>(3 312 873)</b>	<b>(3 865 292)</b>
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)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	24	<b>397 227</b>	<b>621 385</b>

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

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2016 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 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
<b>Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>20 000</b>	<b>(40 392)</b>	<b>(2 972 772)</b>	<b>(2 993 164)</b>	<b>(272 803)</b>	<b>(151 145)</b>	<b>(423 948)</b>	<b>(3 417 112)</b>
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)
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>(2 120)</b>	<b>3 939 285</b>	<b>3 937 165</b>	<b>292 304</b>	<b>95 696</b>	<b>388 000</b>	<b>4 325 165</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>20 000</b>	<b>(42 512)</b>	<b>(3 033 487)</b>	<b>(3 055 999)</b>	<b>(278 786)</b>	<b>(131 952)</b>	<b>(410 738)</b>	<b>(3 466 737)</b>
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)
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>(90 800)</b>	<b>5 419 833</b>	<b>5 329 033</b>	<b>301 788</b>	<b>95 166</b>	<b>396 954</b>	<b>5 725 987</b>
На 31 декабря 2016 года	20 000	(133 312)	2 386 346	2 273 034	23 002	(36 786)	(13 784)	2 259 250

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-59, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 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% (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.

#### (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 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.

**(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 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 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.

#### **(а) 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

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

---

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 вышедшей 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.

#### **(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(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.

#### **(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. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. 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).

#### (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.

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.

#### (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, имеющих в наличии для продажи, признаются в отчете о совокупном доходе. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющих 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.

#### (н) 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.

#### (о) 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) 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.

#### **(г) 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.

##### **(а) 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.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

**Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения**
**(а) 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.

**(b) 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:

	<b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>
Денежные средства и их эквиваленты	68
Торговая и прочая дебиторская задолженность	348
Кредиты и займы	(455)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(335)
<b>Чистые идентифицируемые активы и обязательства</b>	<b>(374)</b>

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:

	<b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>
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)
<b>Чистые идентифицируемые активы и обязательства</b>	<b>(301 175)</b>

**Примечание 6. Выручка от реализации**

	<b>Год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
	<b>61 347 795</b>	<b>45 192 514</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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
Зарботная плата	957 049	655 958
Амортизация	90 875	83 694
Аренда	13 688	4 486
Прочие расходы	269 995	235 657
	<u>47 563 784</u>	<u>36 222 208</u>

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
Зарботная плата	36 836	31 271
Амортизация	8 051	11 804
Прочие коммерческие расходы	87 599	43 493
	<u>2 571 117</u>	<u>2 167 456</u>

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
Зарботная 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
	<u>1 889 306</u>	<u>1 562 957</u>



**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

**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 земельных участков	-	1 085 636
Прочие доходы	17 868	2 739
	<u>97 718</u>	<u>1 670 292</u>

**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
	<u>2 074 423</u>	<u>1 564 221</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.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
Заработная плата	1 958 179	1 516 581
Отчисления в государственные фонды	464 575	359 038
	<u>2 422 754</u>	<u>1 875 619</u>

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
	<u>119 239</u>	<u>243 952</u>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

**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	-
	<b>162 156</b>	<b>88 904</b>

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
<b>Расходы на привлечение заемных средств</b>		
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)
<b>Итого расходы на привлечение заемных средств</b>	<b>81 217</b>	<b>88 904</b>

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**

	Год, закончившийся 31 декабря					Итого
	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочее	Незавершенное строительство	
<b>Стоимость</b>						
<b>На 1 января 2015</b>	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)
<b>На 31 декабря 2015</b>	<b>193 720</b>	<b>65 594</b>	<b>40 977</b>	<b>79 091</b>	<b>17 833</b>	<b>397 215</b>
<b>На 1 января 2016</b>	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
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>131 717</b>	<b>75 801</b>	<b>48 021</b>	<b>103 292</b>	<b>707 136</b>	<b>1 065 967</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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
<b>На 31 декабря 2015</b>	<b>(77 774)</b>	<b>(42 812)</b>	<b>(13 874)</b>	<b>(45 454)</b>	<b>-</b>	<b>(179 914)</b>
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
<b>На 31 декабря 2016</b>	<b>(40 701)</b>	<b>(45 941)</b>	<b>(18 210)</b>	<b>(47 719)</b>	<b>-</b>	<b>(152 571)</b>
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2015	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
На 31 декабря 2016	91 016	29 860	29 811	55 573	707 136	913 396

(а) 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.

(б) 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.

(с) 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)
<b>На 31 декабря 2015</b>	<b>3 471</b>	<b>3 471</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прочие нематериальные активы	Итого
На 1 января 2016	3 471	3 471
Поступления	-	-
На 31 декабря 2016	<u>3 471</u>	<u>3 471</u>
<b>Амортизация</b>		
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	<u>(1 592)</u>	<u>(1 592)</u>
На 1 января 2016	(1 592)	(1 592)
Начисленная амортизация	(124)	(124)
На 31 декабря 2016	<u>(1 716)</u>	<u>(1 716)</u>
<b>Остаточная стоимость</b>		
На 1 января 2015	1 621	1 621
На 31 декабря 2015	<u>1 879</u>	<u>1 879</u>
На 31 декабря 2016	<u>1 755</u>	<u>1 755</u>

(а) 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
<b>Стоимость</b>			
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	<u>1 296 130</u>	<u>45 814</u>	<u>1 341 944</u>
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	<u>545 457</u>	<u>-</u>	<u>545 457</u>

(а) 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.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 заполня емости	Ставка дискон тирова ния	Общая площа дь застро йки	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2015	Офисы	Торго- вые поме- щения	Парковка (за лот)
Земельные участки (Санкт- Петербург)	89-98%	20-30%	9 569	575 109	16 476	34 668	93 600
<b>Итого</b>				<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.

**(b) Залоговое обеспечение**

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость Группы не была заложена.

**(c) 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%

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	1 227 346	990 083
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
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		Обязательства		Нетто	
	На 31 декабря 2016	2015	На 31 декабря 2016	2015	На 31 декабря 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)
<b>Налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>15 246 783</b>	<b>9 892 577</b>	<b>(15 227 648)</b>	<b>(9 614 051)</b>	<b>19 135</b>	<b>278 526</b>
Зачет налогов	(14 012 021)	(8 952 615)	14 012 021	8 952 615	-	-
<b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>1 234 762</b>	<b>939 962</b>	<b>(1 215 627)</b>	<b>(661 436)</b>	<b>19 135</b>	<b>278 526</b>

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	-
	<b>77 862 094</b>	<b>72 261 812</b>

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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

**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
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>23 765 025</b>	<b>13 808 854</b>
Резерв по сомнительным долгам	(296 886)	(246 514)
Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	346 454	-
<b>Итого долгосрочная дебиторская задолженность - нетто</b>	<b>346 454</b>	<b>-</b>
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто</b>	<b>23 814 593</b>	<b>13 562 340</b>

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
<b>Итого резерв по сомнительным долгам</b>	<b>296 886</b>	<b>246 514</b>

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)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>296 886</b>	<b>246 514</b>

**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
<b>Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе</b>	<b>800 261</b>	<b>1 180 454</b>
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(403 034)	(559 069)
<b>Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств</b>	<b>397 227</b>	<b>621 385</b>

**Примечание 25. Компании Группы**

**(а) Дочерние компании**

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2016 года.

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2016 Эффективная доля Группы	2015 Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%



**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2016 Эффективная доля Группы	2015 Эффективная доля Группы
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.

**(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 финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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	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%	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)
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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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	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 «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 7Недвижимость»	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
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>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2016	2015
<b>Неконтрольная доля на начало года</b>	(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)
<b>Неконтрольная доля на конец года</b>	<b>(13 784)</b>	<b>(35 948)</b>

**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
<b>Итого</b>		<b>20 000</b>		<b>20 000</b>

**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
<b>Долгосрочные</b>		
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
	<b>4 658 407</b>	<b>3 329 258</b>
<b>Краткосрочные</b>		
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
	<b>3 479 575</b>	<b>4 085 391</b>

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

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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
	<u>5 242</u>	<u>1 862</u>	<u>3 380</u>	<u>613 207</u>	<u>589 404</u>	<u>23 803</u>

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
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<u>27 079 196</u>	<u>15 734 118</u>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	6 875 831	10 468 153
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	-	32 505
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<u>6 875 831</u>	<u>10 500 658</u>
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<u>33 955 027</u>	<u>26 234 776</u>

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
<b>Итого авансы полученные</b>	<u>59 960 868</u>	<u>54 381 104</u>

**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	
	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	-

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2016	2016	2015	2015
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	<u>102 260</u>	<u>74 482</u>

**(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 финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	<u>Балансовая стоимость</u>	<u>Потоки денежных средств по договору</u>	<u>0-6 мес.</u>	<u>6-12 мес.</u>	<u>от 1 до 2 лет</u>	<u>от 2 до 3 лет</u>	<u>от 3 до 4 лет</u>	<u>от 4 до 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>
<b>Обязательства на 31 декабря 2016</b>									
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>



Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 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
<b>Обязательства на 31 декабря 2015</b>									
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>

**(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 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	
	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
	<u>8 137 982</u>	<u>7 414 649</u>

\*\* 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.

#### (е) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне,

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 сомнительным долгам					(11)	(107)
					<u>6 944</u>	<u>4 698</u>

Кредиты и займы	Сумма выданного займа На 31 декабря		Задолженность На 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015
Займы выданные	31 100	331 303	12 097	324 497
	<u>31 100</u>	<u>331 303</u>	<u>12 097</u>	<u>324 497</u>

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
	<u>983 029</u>	<u>838 714</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 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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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
<b>За год, закончившийся 31 декабря 2016</b>								
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)	-
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>51 645 087</b>	<b>3 597 277</b>	<b>2 973 009</b>	<b>103 811</b>	<b>7 988 376</b>	<b>584 661</b>	<b>(5 544 426)</b>	<b>61 347 795</b>
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)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>8 310 363</b>	<b>2 433 052</b>	<b>47 005</b>	<b>55 030</b>	<b>520 574</b>	<b>384 640</b>	<b>(405 002)</b>	<b>11 345 662</b>
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)
<b>Прибыль за год</b>								<b>5 816 890</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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)	-
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>36 063 653</b>	<b>3 035 892</b>	<b>895 641</b>	<b>76 675</b>	<b>7 754 483</b>	<b>455 356</b>	<b>(3 089 186)</b>	<b>45 192 514</b>
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)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>4 030 685</b>	<b>2 155 819</b>	<b>66 488</b>	<b>(27 151)</b>	<b>564 068</b>	<b>296 117</b>	<b>(268 243)</b>	<b>6 817 783</b>
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)
<b>Прибыль за год</b>								<b>4 327 212</b>



Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 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	Предоставление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Прочее	Элиминированные 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого консолидированные активы</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>105 615 586</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>103 356 335</b>
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 консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого консолидированные активы</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>89 662 694</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>88 754 641</b>
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

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

**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:

	<b>За год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
<b>Чистый долг</b>	<b>7 337 721</b>	<b>6 234 195</b>

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА):

	<b>За год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
<b>ЕБИТДА</b>	<b>8 002 711</b>	<b>6 006 933</b>

Производные показатели:

	<b>За год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	1,02	1,23
Отношение "Чистый долг/ЕБИТДА"	0,92	1,04