

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за 2017 год
и аудиторское заключение
независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	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	16
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	24
Примечание 4. Выручка от реализации	36
Примечание 5. Себестоимость реализации	37
Примечание 6. Коммерческие расходы	37
Примечание 7. Административные расходы	37
Примечание 8. Прочие доходы	37
Примечание 9. Прочие расходы	38
Примечание 10. Расходы на персонал	38
Примечание 11. Финансовые доходы	38
Примечание 12. Финансовые расходы	38
Примечание 13. Основные средства	40
Примечание 14. Финансовые вложения	41
Примечание 15. Расход по налогу на прибыль	41
Примечание 16. Отложенные налоговые активы и обязательства	42
Примечание 17. Запасы	42
Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	44
Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты	44
Примечание 20. Собственный капитал	45
Примечание 21. Кредиты и займы	45
Примечание 22. Резервы	47
Примечание 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
Примечание 24. Авансы полученные, обязательства по договорам	48
Примечание 25. Финансовые риски	48
Примечание 26. Условные факты хозяйственной деятельности	56
Примечание 27. Операции со связанными сторонами	57
Примечание 28. Операционная аренда	58
Примечание 29. Сегментная отчетность	59
Примечание 30. События после отчетной даты	64
Примечание 31. Компании Группы	64
Примечание 32. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	66



Аудиторское заключение НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Сэтл Групп» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением влияния на сравнительные показатели обстоятельств, изложенных в разделе «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения с оговоркой

Группа произвела пересчет определенных показателей по состоянию на 1 января 2017 года, как описано в примечании 2 (д). При этом Группа не отразила в отчетности эффект указанных поправок на консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, а также не представила сравнительные показатели по состоянию на 1 января 2016 года, как требует Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки».

Определение влияния корректировок, описанных в примечании 2 (д) к консолидированной финансовой отчетности, на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2016 года и консолидированные отчеты о совокупном доходе, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, а также раскрытие сравнительных показателей по состоянию на 1 января 2016 года не является для нас практически осуществимым.

Аудируемое лицо: ООО «Сэтл Групп»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027804904445
Санкт-Петербург, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.



Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Прочие сведения в отношении сравнительных показателей

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, на основе которой был подготовлен отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года и за годы, закончившиеся на указанные даты, за исключением корректировок, описанных в примечании 2 (д) к консолидированной финансовой отчетности, был проведен другими аудиторами, чьи заключения от 22 сентября 2017 года содержали немодифицированное мнение о той отчетности.

В рамках проводимого нами аудита консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 года и за год, закончившийся на указанную дату, мы провели аудиторскую проверку корректировок, описанных в примечании 2 (д), которые были применены для пересчета сравнительных показателей по состоянию на 1 января 2017 года. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, за исключением процедур в отношении корректировок, описанных в примечании 2 (д) к консолидированной финансовой отчетности. Соответственно, мы не выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении той финансовой отчетности в целом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В дополнение к обстоятельству, изложенному в разделе «*Основание для выражения мнения с оговоркой*», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Досрочное применение МСФО 15

См. примечания 2, 3 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>С 1 января 2017 года Группа досрочно применила МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями», используя ретроспективный метод перехода с признанием суммарного влияния первоначального признания на дату первого применения.</p> <p>Применение МСФО 15 значительно повлияло на признание выручки по договорам долевого участия по сегменту «Продажа построенной собственными силами недвижимости». В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Группа скорректировала возмещение от покупателей, полученное по предоплате, на величину значительного компонента финансирования; - с 1 января 2017 года в результате вступления в силу поправок к федеральному закону 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, признается в течение периода времени. <p>Применение МСФО 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сложности применимого законодательства и положений МСФО 15 и существенности их влияния на учетную политику; - значительного уровня требуемых профессиональных суждений и сложности расчетов. 	<p>Мы оценили применяемую Группой учетную политику по признанию выручки в соответствии с МСФО 15.</p> <p>Помимо прочих процедур, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.</p> <p>Мы также выполнили тестирование расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования выполнив следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также то, что ставки, определенные в момент заключения договора применяется последовательно на протяжении действия договора; - оценили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой. <p>Мы также проанализировали раскрытия информации, включенные в пояснения 2, 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям стандарта.</p>

Возмещаемость запасов	
См. примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Большая часть запасов Группы представлена объектами недвижимости как строящимися, так и построенными. В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой цены продажи, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства и затрат на продажу.</p> <p>По состоянию на 31 декабря 2017 года запасы Группы составляют 78 907 млн. рублей.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита, потому что определение чистой цены продажи требует значительного профессионального суждения руководства и подвержено неопределенности вследствие длительного производственного цикла и текущей экономической среды, характеризующейся высокой конкуренцией и ценовым давлением.</p>	<p>Среди прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение строительства объектов, используемых руководством Группы при определении чистой цены продажи запасов, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство недвижимости собственными силами Группы, в том числе одобрение бюджетов объектов, а также ежемесячный мониторинг исполнения операционных бюджетов.</p> <p>Отдельно для каждого типа запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты жилищного строительства, - парковки, - объекты инфраструктуры, <p>мы выполнили следующие процедуры тестирования исходных данных, использованных Группой в расчете чистой цены продажи, подготовленном для определения необходимого резерва под обесценение запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - провели анализ прогнозных цен реализации, на выборочной основе, методом сравнения с фактическими ценами, либо, в отсутствие фактических данных, с данными прайс-листов по подобным объектам, опубликованным конкурентами или агентствами недвижимости в последующем периоде; - оценили обоснованность прогнозных затрат на завершение объекта в пересчете на квадратный метр площади путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство сопоставимых объектов. <p>Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, таких как объекты социальной инфраструктуры, которые, как</p>

	<p>мы считаем, наиболее подвержены риску обесценения и чувствительны к изменению предпосылок, используемых Группой.</p>
<p>Определение величины финансовых обязательств по приобретению земельных участков для девелопмента</p>	
<p>См. примечания 17 и 23 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Стоимость земельных участков представляет значительную часть себестоимости строящихся объектов недвижимости, соответственно, оказывает влияние на основные показатели консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Значительная часть земельных участков приобретается Группой на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента согласованной доли в площади возводимых объектов недвижимости.</p> <p>Модели расчета стоимости финансового обязательства чувствительны к изменению используемых допущений, которые включают, в том числе ставку дисконтирования, темп продаж и прогнозные цены реализации.</p> <p>Поскольку в процессе прогнозирования и дисконтирования будущих денежных потоков существует неотъемлемый фактор неопределенности, мы обратили внимание на данную область ключевых суждений при проведении аудита.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в данной области включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ контрактных условий приобретения земельных участков, выявление условий, определяющих расчетную величину финансового обязательства; - оценку обоснованности применяемой учетной политики Группы в отношении отражения финансовых обязательств; - тестирование допущений и методологии в моделях по определению величины финансового обязательства, используемых руководством. В частности, основываясь как на внешних источниках информации, так и на наших собственных оценках, мы сравнили предпосылки, использованные в моделях, в том числе темп продаж, прогнозную цену реализации и ставку дисконтирования, с соответствующими рыночными показателями; - кроме того, мы выполнили ретроспективное сравнение прогнозных данных с фактическими для тестирования их обоснованности.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

— 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 и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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



отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Сергей Харичкин

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

28 апреля 2018 года

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2017 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2017	2016
Выручка по договорам с покупателями	4	99 652	61 348
Себестоимость реализации	5	(82 352)	(47 564)
Валовая прибыль		17 300	13 784
Коммерческие расходы	6	(2 940)	(2 571)
Административные расходы	7	(2 275)	(1 889)
Прочие доходы	8	694	97
Прочие расходы	9	(825)	(2 074)
Финансовые доходы	11	408	119
Финансовые расходы	12	(2 645)	(162)
Прибыль до налогообложения		9 717	7 304
Расход по налогу на прибыль	15	(1 848)	(1 488)
Прибыль за год		7 869	5 816
Причитающаяся:			
Участникам группы		7 365	5 419
Неконтрольным долям владения		504	397
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки: Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		70	(90)
Прочий совокупный доход/(убыток) за год за вычетом налога		70	(90)
Причитающийся:			
Участникам группы		70	(90)
Неконтрольным долям владения		-	-
Итого совокупный доход		7 939	5 726
Причитающийся:			
Участникам группы		7 435	5 329
Неконтрольным долям владения		504	397

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «28» апреля 2018 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. 15-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года
(в миллионах рублей)

	Прим.	На 31 декабря	
		2017	2016 (пересчитано)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	2 062	1 523
Нематериальные активы		114	56
Финансовые вложения	14	329	346
Отложенные налоговые активы	16	2 723	2 228
Итого внеоборотных активов		5 228	4 153
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	17	63 519	73 738
Запасы: готовая продукция	17	15 155	14 540
Запасы: прочие	17	207	466
Авансы поставщикам	18	7 894	7 278
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	18	10 160	8 636
Предоплаты по налогу на прибыль		552	322
Денежные средства и их эквиваленты	19	2 865	921
Финансовые вложения	14	537	494
Прочие оборотные активы		413	412
Итого оборотных активов		101 302	106 807
Всего активов		106 530	110 960
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	20	20	20
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(63)	(133)
Нераспределенная прибыль		5 801	2 428
Итого собственного капитала участников Группы		5 758	2 315
Неконтрольные доли владения		(207)	(275)
Итого собственного капитала		5 551	2 040
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	6 915	3 758
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	9 098	15 918
Отложенные налоговые обязательства	16	2 709	2 154
Итого долгосрочных обязательств		18 722	21 830
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	6 253	4 380
Авансы полученные и обязательства по договорам	24	46 597	59 054
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	23 864	17 343
Обязательства по налогу на прибыль		442	85
Резервы	22	5 101	6 228
Итого краткосрочных обязательств		82 257	87 090
Итого обязательств		100 979	108 920
Всего собственного капитала и обязательств		106 530	110 960

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. 15-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2017 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2017	2016
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		7 869	5 817
Корректировки:			
Амортизация		115	72
Прибыль от выбытия основных средств	8	(74)	(4)
Процентный расход	12	2 627	80
Процентный доход	11	(269)	(119)
Прибыль от изменения расчетных оценок по объектам социальной инфраструктуры	8	(489)	-
Комиссии за привлечение заемных средств	12	-	1
Начисление резерва по сомнительным долгам	18	447	154
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	71	17
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	12	18	81
Расход по налогу на прибыль	15	1 848	1 487
Списание просроченной кредиторской задолженности		(45)	(13)
Убыток / (прибыль) от выбытия прочих активов		59	(9)
(Доход)/ расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	11/9	(139)	1 037
Изменение резерва под обесценение запасов	17	241	(439)
Затраты на строительные объекты, не давшие результата	9	-	658
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		12 279	8 836
Изменение запасов		17 645	(5 067)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 892)	(10 095)
Изменение активов по договорам		(734)	-
Изменение обязательств по договорам		(18 782)	-
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		(4 385)	12 037
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		4 131	5 712
Налог на прибыль уплаченный		(1 640)	(1 368)
Проценты уплаченные		(1 178)	(852)
Потоки денежных средств от операционной деятельности		1 313	3 492
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		76	7
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		-	125
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(105)	(402)
Приобретение инвестиций		(19)	-
Проценты полученные		92	51
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(560)	(93)
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность		(516)	(312)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		31 140	23 864
Погашение заемных средств		(26 215)	(22 957)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		-	(3)
Дивиденды выплаченные		(3 879)	(4 216)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		1 046	(3 313)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		1 843	(133)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		518	621
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(18)	(91)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	2 343	397

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2017 год (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2016 года	20	(43)	967	944	(36)	908
Дивиденды			(4 000)	(4 000)	(375)	(4 375)
Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками	20	(43)	(3 033)	(3 056)	(411)	(3 467)
Прибыль за год			5 419	5 419	397	5 816
Прочий совокупный доход за год		(90)	(90)	(90)	(90)	(90)
Итого совокупный доход за год		(90)	5 419	5 329	397	5 726
Остаток на 31 декабря 2016 года	20	(133)	2 386	2 273	(14)	2 259
Эффект от изменений в учетной политике, оценках и прочих корректировок			42	42	(261)	(219)
Остаток на 1 января 2017 года (пересчитано)	20	(133)	2 428	2 315	(275)	2 040
Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников			(15)	(15)	15	
Выбытие компаний в связи с утратой контроля			23	23	(23)	
Дивиденды			(4 000)	(4 000)	(428)	(4 428)
Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками	20	(133)	(1 564)	(1 677)	(711)	(2 388)
Прибыль за год			7 365	7 365	504	7 869
Прочий совокупный доход за год		70	70	70		70
Итого совокупный доход за год		70	7 365	7 435	504	7 939
Остаток на 31 декабря 2017 года	20	(63)	5 801	5 758	(207)	5 551

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечание 1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее - «Группа») включает ООО «Сэтл Групп» и компании, находящиеся под контролем ООО «Сэтл Групп».

Участниками ООО «Сэтл Групп» являются физические лица, владеющие долями в следующем соотношении: Шубарев М.В. 69% (2016: 69%) Изак Я.Л. 25% (2016: 25%) и Еременко И.А. 6% (2016: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 196066 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212, корп. А.

Основной деятельностью входящих в Группу организаций является строительство жилой и коммерческой недвижимости, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень входящих в Группу компаний приводится в примечании 31.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная 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») и согласно требованиям федерального закона «208-ФЗ о «Консолидированной финансовой отчетности».

(б) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

(в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшего) миллиона, если не указано иное.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления данного отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

(г) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 4 - выручка от реализации;
- Примечание 17 - запасы;
- Примечание 18 - оценочные резервы в отношении дебиторской задолженности и авансов выданных;

- Примечание 22 - резервы на начисленные расходы по отложенным строительным работам;
- Примечание 23 - оценочные суждения в отношении величины долгосрочных финансовых обязательств;
- Примечание 26 - условные активы и обязательства.

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действует группа специалистов по оценке, которые в целом отвечают за надзор за проведением всех существенных оценок справедливой стоимости, включая оценки Уровня 3, и отчитываются непосредственно перед финансовым директором предприятия.

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

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.

(д) Изменения в учетной политике и прочие корректировки

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной отчетности.

(i) Изменение учетной политики по распределению себестоимости объектов строительства

В целях уточнения распределения общих затрат на строительство между возводимыми жилыми, коммерческими помещениями и встроенными автостоянками Группа изменила учетную политику в части базы для распределения таких затрат. В соответствии с предыдущей учетной политикой базой для распределения общих затрат служила площадь указанных категорий объекта, по новой учетной политике базой для распределения является их ожидаемая выручка от продажи. Внутри указанных категорий себестоимость продолжает распределяться пропорционально площади помещений.

Пересчет был выполнен на 1 января 2017 года. В таблице ниже в примечании 2(д)(ii) показан эффект от изменения учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении.

(ii) Исправление ошибок

В течение 2017 года Группой была проведена работа по пересмотру и уточнению ряда бухгалтерских оценок, а также классификации отдельных статей консолидированной финансовой отчетности. Уточнения были внесены путем пересчета каждой из затронутых статей консолидированного отчета о финансовом положении на 1 января 2017. Ниже представлены пояснения по проведенным корректировкам и показан эффект на консолидированный отчет о финансовом положении.

а. Уточнение отражения сделок по приобретению земельных участков для строительства недвижимости

Были внесены исправления ранее определенной стоимости земельного компонента, приобретенного в результате сделок, предполагающих расчеты бартером или денежным эквивалентом определенной доли в площади возводимых улучшений (см. Примечание 17 (а)), отраженную в составе незавершенного производства, готовой продукции и себестоимости реализации прошлых периодов в корреспонденции со счетам обязательств.

б. Уточнение резерва по начисленным расходам на отложенные строительные работы

Группа перенесла начисленные расходы по отложенным строительным работам из состава кредиторской задолженности в резервы. Также Группа пересмотрела сумму указанного резерва, главным образом на величину обременений, подлежащих включению в себестоимость объекта строительства жилой недвижимости.

в. Уточнение стоимости запасов

Были выявлены случаи завышения стоимости запасов, отраженных по себестоимости, которая превышала их чистую стоимость реализации.

г. Отражение затрат в корректном периоде

Группа выявила случаи отражения в 2017 году затрат, относящихся к 2016 году, в результате чего были завышены авансы выданные и занижена кредиторская задолженность.

д. Реклассификация инвестиционной недвижимости в состав основных средств

Основные средства Setl North Europe в составе земельных участков и построенных коттеджей используются Группой в рамках операционной деятельности и были переведены из инвестиционной собственности в основные средства.

е. Уточнение презентации

Руководство Группы приняло решение об изменении презентации ряда активов и обязательств с целью улучшения качества представления информации в отчете о финансовом положении, в том числе в рамках инициативы в сфере раскрытия информации (Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»).

Внесенные изменения не оказали эффекта на показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке.

ж. Прочие корректировки

Прочие индивидуально не существенные поправки классификации, капитализации затрат по займам в незавершенное производство, уточнение величины резерва по сомнительным долгам и неконтрольных долей владения, а также эффект всех вышеперечисленных исправлений на отложенные налоги.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание	31 декабря 2016 (до пересчета)	Изменение учетной политики	Сделки по приобретению земельных участков	Уточнение резерва по начисленным расходам на отложенные строительные работы	Уточнение стоимости запасов	Отражение затрат в корректном периоде	Уточнение классификаци и	Прочие	31 декабря 2016 (пересчитано)
	2 (д) (i)	2 (д) (ii) а	2 (д) (ii) б	2 (д) (ii) в	2 (д) (ii) г	2 (д) (ii) д, е	2 (д) (ii) ж		
АКТИВЫ									
Внеоборотные активы									
Основные средства	913	-	(21)	-	-	-	545	86	1 523
Нематериальные активы	2	-	-	-	-	-	54	-	56
Инвестиционная недвижимость	545	-	-	-	-	-	(545)	-	-
Финансовые вложения	-	-	-	-	-	-	346	-	346
долг	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1 236	-	-	-	-	-	-	992	2 228
Долгосрочная дебиторская задолженность	346	-	-	-	-	-	(346)	-	-
долг	346	-	-	-	-	-	(346)	-	-
Итого внеоборотных активов	3 042	-	(21)	-	-	-	54	1 078	4 153
Оборотные активы									
Запасы	77 863	846	9 936	(289)	(186)	222	(72)	424	88 744
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23 468	-	(3 268)	-	-	(491)	(3 279)	(516)	15 914
Предоплаты по налогу на прибыль	322	-	-	-	-	-	-	-	322
Денежные средства и их эквиваленты	800	-	-	-	-	-	121	-	921
Финансовые вложения	121	-	-	-	-	-	404	(31)	494
Прочие активы	-	-	-	-	-	-	456	(44)	412
Итого оборотных активов	102 574	846	6 668	(289)	(186)	(269)	(2 370)	(167)	106 807
Всего активов	105 616	846	6 647	(289)	(186)	(269)	(2 316)	911	110 960

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание	31 декабря 2016 (до пересчета)	Изменение учетной политики	Сделки по приобретению земельных участков	Уточнение резерва по начисленным расходам на отложенные строительные работы	Уточнение стоимости запасов	Отражение затрат в корректном периоде	Уточнение классификаци и	Прочие	31 декабря 2016 (пересчитано)
		2 (д) (i)	2 (д) (ii) а	2 (д) (ii) б	2 (д) (ii) в	2 (д) (ii) г	2 (д) (ii) д, е	2 (д) (ii) ж	
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Капитал									
Уставный капитал	20	-	-	-	-	-	-	-	20
Резерв по переводу в валюту представления отчетности	(133)	-	-	-	-	-	-	-	(133)
Нераспределенная прибыль	2 386	846	1 189	(1 896)	(186)	(137)	-	226	2 428
Итого собственного капитала участников Группы	2 273	846	1 189	(1 896)	(186)	(137)	-	226	2 315
Неконтрольные доли владения	(14)	-	-	-	-	-	-	(261)	(275)
Итого собственного капитала	2 259	846	1 189	(1 896)	(186)	(137)	-	(35)	2 040
Долгосрочные обязательства									
Кредиты и займы долг	4 658	-	-	-	-	-	(900)	-	3 758
Торговая и прочая кредиторская задолженность долг	6 876	-	9 042	-	-	-	-	-	15 918
Отложенные налоговые обязательства	1 216	-	-	-	-	-	-	938	2 154
Итого долгосрочных обязательств	12 750	-	9 042	-	-	-	(900)	938	21 830

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Краткосрочные
обязательства**

Кредиты и займы	3 480	-	-	-	-	-	900	-	4 380
Авансы полученные	59 961	-	-	-	-	-	(907)	-	59 054
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27 081	-	(3 584)	(4 753)	-	-	(1 409)	8	17 343
Обязательства по налогу на прибыль	85	-	-	-	-	-	-	-	85
Резерв на начисленные расходы по отложенным строительным работам	-	-	-	6 360	-	(132)	-	-	6 228
Итого краткосрочных обязательств	90 607	-	(3 584)	1 607	-	(132)	(1 416)	8	87 090
Итого обязательств	103 357	-	5 458	1 607	-	(132)	(2 316)	946	108 920
Всего собственного капитала и обязательств	105 616	846	6 647	(289)	(186)	(269)	(2 316)	911	110 960

(iii) Изменение учетной политики в связи с досрочным применением МСФО 15

Начиная с 1 января 2017 года Группа досрочно применила МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Группа применила МСФО 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения посредством корректировки показателя нераспределённой прибыли на 1 января 2017 года. Таким образом, сравнительные показатели не были пересчитаны и продолжают отражаться по МСФО 18 и МСФО 11. Положения учетной политики по МСФО 18 и МСФО 11, если они отличаются от МСФО 15, приводятся отдельно.

Основное изменение затрагивает подход к признанию выручки по договорам долевого участия.

В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по договорам долевого участия признавалась в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (см. примечание 3 (л)).

С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, признается в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей, для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции, МСФО 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

В примечании 3(л) Группа раскрывает характер обязательств к исполнению по договорам с покупателями.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Информация в сопоставимых периодах была пересчитана. Таблицы ниже раскрывают корректировки, сделанные в консолидированных отчетах о финансовом положении, о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

	Отражено в отчетности	Корректировка	До перехода на МСФО 15
Консолидированный отчет о совокупном доходе			
Выручка от реализации	99 652	(22 979)	76 673
Себестоимость реализации	(82 352)	19 569	(62 783)
Валовая прибыль	17 300	(3 410)	13 890
Финансовые доходы	408	(39)	369
Финансовые расходы	(2 654)	1 535	(1 119)
Прочие	(5 314)	-	(5 314)
Расход по налогу на прибыль	(1 871)	383	(1 488)
Прибыль за период	7 869	(1 531)	6 338
Итого совокупный доход	7 939	(1 531)	6 408
Консолидированный отчет о финансовом положении			
Оборотные активы			
Незавершенное производство	63 519	9 505	73 024
Готовая продукция	15 155	(665)	14 490
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам	10 160	(2 409)	7 751
Прочие	12 468	-	12 468
Итого оборотные активы	101 302	6 431	107 733
Нераспределенная прибыль	5 801	(1 531)	4 270
Прочие	(250)	-	(250)
Итого собственного капитала	5 551	(1 531)	4 020
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	2 709	(383)	2 326
Прочие	16 013	-	16 013
Итого долгосрочных обязательств	18 722	(383)	18 339
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам и авансы полученные	46 597	8 345	54 942
Прочие	35 660	-	35 660
Итого краткосрочные обязательства	82 257	8 345	90 602
Консолидированный отчет о движении денежных средств			
Операционная деятельность			
Прибыль за период	7 869	(1 531)	6 338
Финансовые доходы/расходы	2 237	(1 496)	741
Расход по налогу на прибыль	1 848	(383)	1 465
Прочие	325	-	325
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	12 279	(3 410)	8 869
Изменение запасов	17 654	(7 344)	10 301
Изменение дебиторской задолженности и активов по договорам	(2 626)	2 409	(217)
Изменение обязательств по договорам и авансов выданных	(23 167)	8 345	14 822
Прочие	(2 841)	-	(2 841)
Поток денежных средств от операционной деятельности	1 313	-	1 313

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) Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2017 года.

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевыми ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iii) Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи

соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(б) Иностранная валюта

(i) 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.

(ii) 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.

(в) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

(i) Производные финансовые активы и обязательства - признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо, когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое

участие в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения (см. примечание 18).

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. примечание 18) и денежные средства и их эквиваленты (см. примечание 19).

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Группой в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроемкие финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий финансовых активов. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения, и курсовых разниц по долговым инструментам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции накопленная в составе собственного капитала сумма прибыли или убытка реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период. Некотируемые долевые инструменты, справедливую стоимость которых надежно определить невозможно, отражаются по себестоимости.

К активам, имеющимся в наличии для продажи, отнесены долевые и долговые ценные бумаги.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

(г) Основные средства

(iii) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения. Себестоимость некоторых объектов основных средств по состоянию на 1 января 2005 года, т. е. дату перехода Группы на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(iv) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(v) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. 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 3-30 лет;
- транспортные средства 5-25 лет;
- прочие 2-10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости. В 2017 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2016.

(д) Нематериальные активы

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.

(е) 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. Объекты собственности, приобретенные для целей строительства недвижимости и удерживаемые на условиях аренды, учитываются в составе запасов.

(ж) 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.

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 между возводимыми жилыми, коммерческими помещениями и встроенными автостоянками, является их ожидаемая выручка от продажи, внутри указанных категорий базой распределения служит площадь строящихся объектов.

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

(з) 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 гудвилла 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.

(и) 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.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(к) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

Группа создает резервы начисленных расходов по отложенным строительным работам в отношении обязательств по дополнительным расходам, включая расходы на благоустройство территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге и Калининграде.

(л) Выручка

Выручка от продажи объектов недвижимости

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

Величина выручки от продажи объектов недвижимости определяется на основе возмещения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как) они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как затраты по займам, непосредственно относящимся к строительству актива.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость объекта строительства при выполнении критериев капитализации.

Момент перехода контроля - т.е. выполнения обязанности к исполнению - варьируется в зависимости от индивидуальных условий договора купли-продажи. По договорам продажи готовой продукции Группа обычно считает, что контроль переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

До 1 января 2017 г. выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент получения разрешения Госкомиссии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

С 1 января 2017 г. вступили в силу изменения к федеральному закону №214-ФЗ, согласно которым покупатель не имеет право расторгнуть договор во внесудебном порядке, если строительная компания выполняет свои обязанности по договору должным образом. Таким образом, договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка, признаваемая по договорам долевого участия, начиная с 1 января 2017 г., признается в течение периода времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору включают проектные и строительно-монтажные работы. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от оказания подрядных услуг

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Прочая реализация

Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода контроля к покупателю.

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

(м) 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. 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.

(п) 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. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

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.

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

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2017 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» устанавливает требования по признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

(i) Классификация - финансовые активы

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств.

В МСФО (IFRS) 9 установлены три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Стандарт, таким образом, заменяет установленные в настоящий момент в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций.

(ii) Обесценение - Финансовые активы и активы по договору

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

По предварительным оценкам, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения по состоянию на 1 января 2018 года может привести к дополнительным убыткам от обесценения по активам по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности. По предварительным оценкам сумма убытка незначительна. Группа продолжает разработку соответствующей модели обесценения, уточняет допущения и источники информации.

- МСФО (IFRS) 16 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.

Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

В настоящий момент наиболее существенное выявленное влияние заключается в том, что Группа будет признавать дополнительные активы и обязательства по операционной аренде земельных участков для проектов девелопмента. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде. Группа не приняла окончательное решение относительно использования возможных исключений из стандарта.

- Различные поправки и «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 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	23 554	-
От оказания подрядных услуг	866	58
Итого выручка, признаваемая в течение времени	24 420	58
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	63 700	51 642
От реализации строительных материалов	9 656	7 987
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 431	1 310
Прочая выручка	445	351
Итого выручка, признаваемая в момент времени	75 232	61 290
Итого выручка по договорам с покупателями	99 652	61 348

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

	31 декабря 2017	1 января 2017
Активы по договорам	3 775	3 042
Обязательства по договорам	46 419	64 839
	50 194	67 881

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договору долевого участия, заключенным после 1 января 2017, а также договорам подряда. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

	31 декабря 2017		31 декабря 2017	
	Активы по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	Активы по договорам, признаваемым в момент времени	Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	-	25 647	(1 676)	(21 184)
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	-	-	58 932

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 51 242 млн. руб.

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО 15 и не раскрывает информацию в части невыполненных обязанностей к исполнению относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Группа компаний «Сэтл»Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)**Примечание 5. Себестоимость реализации**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Строительные работы	52 267	38 680
Материалы	27 370	7 552
Заработная плата	1 247	957
Амортизация	101	91
Аренда	15	14
Прочие расходы	1 352	270
	<u>82 352</u>	<u>47 564</u>

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

Примечание 6. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Комиссии	1 639	1 503
Расходы на рекламу и маркетинг	754	652
Транспортные расходы	397	283
Заработная плата	44	37
Амортизация	5	8
Прочие коммерческие расходы	101	88
	<u>2 940</u>	<u>2 571</u>

Примечание 7. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Заработная плата	1 715	1 426
Аренда	184	165
Банковские услуги и комиссии	32	35
Аудиторские и консалтинговые услуги	63	29
Материалы	44	28
Амортизация	32	19
Услуги охраны	20	18
Страхование	9	7
Прочие административные расходы	176	162
	<u>2 275</u>	<u>1 889</u>

Примечание 8. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Прибыль от изменения расчетных оценок по объектам социальной инфраструктуры	489	-
Штрафы и пени по договорам	-	53
Списание просроченной кредиторской задолженности	-	13
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов	-	9
Прибыль от выбытия основных средств	74	4
Прочие доходы	131	18
	<u>694</u>	<u>97</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 9. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	-	1 038
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	-	658
Убыток от выбытия прочих активов	59	
Начисление резерва по сомнительным долгам	447	154
Налоги за исключением налога на прибыль	160	109
Расходы на благотворительность	61	61
Штрафы и пени по договорам	27	39
Списание просроченной дебиторской задолженности	71	17
	825	2 074

Примечание 10. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе, а так же капитализированные в состав незавершенного производства.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Заработная плата	2 456	1 958
Отчисления в государственные фонды	567	465
	3 023	2 423

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2017 году по сравнению с 2016 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

Примечание 11. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Процентный доход	269	119
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	139	-
	408	119

Примечание 12. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	1 203	-
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	1 288	-
Расходы по процентам	136	80
Комиссии за привлечение заемных средств	-	1
Отрицательная курсовая разница	18	81
	2 645	162

В 2017 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов и строящихся основных средств. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 1 326 млн. руб. (2016: 754 млн. руб.), в стоимость строящихся основных средств - 82 млн. руб. (2016: 54 млн. руб.). Ставки по капитализированным процентам в 2017 году варьируются от 4% до 17% (2016: от 4% до 20%). Сумма капитализированного в стоимость

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

запасов дисконта составила 1 537 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 4 751 млн. руб.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Расходы на привлечение заемных средств		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	6 275	-
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	2 825	-
Проценты по кредитам и займам	1 197	787
Комиссии по кредитам и займам	26	21
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(7 696)	(727)
Итого расходы на привлечение заемных средств	2 627	162

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, отнесенная на себестоимость в 2017 году, составила 646 млн. руб. (2016: 620 млн. руб.).

Примечание 13. Основные средства

	<u>Земля, здания и сооружения</u>	<u>Машины и оборудова- ние</u>	<u>Транс- портные средства</u>	<u>Прочее</u>	<u>Незавер- шенное строитель- ство</u>	<u>Итого</u>
Стоимость						
На 1 января 2016	194	66	41	79	18	398
Поступления	7	29	10	48	1	95
Выбытия	(81)	(19)	(3)	(26)	-	(129)
Реклассификация	4	-	-	2	(6)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(12)	(12)
Перевод из запасов в состав основных средств	8	-	-	-	706	714
На 31 декабря 2016	132	76	48	103	707	1 066
Эффект от изменения (см. Примечание 2 (д))						
	519	-	-	15	76	610
На 1 января 2017 (пересчитано)						
	651	76	48	118	783	1 676
Поступления	15	10	26	51	454	556
Выбытия	(3)	(6)	(5)	(5)	-	(19)
Реклассификация	-	-	1	-	(1)	-
Курсовая разница	73	-	-	-	1	74
На 31 декабря 2017	736	80	70	164	1 237	2 287
Амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2016	(78)	(43)	(14)	(45)	-	(180)
Начисленная амортизация	(24)	(18)	(7)	(23)	-	(72)
Выбытия	61	15	3	21	-	100
На 31 декабря 2016	(41)	(46)	(18)	(47)	-	(152)
На 1 января 2017	(41)	(46)	(18)	(47)	-	(152)
Начисленная амортизация	(26)	(15)	(8)	(40)	-	(89)
Выбытия	1	6	5	4	-	16
На 31 декабря 2017	(66)	(55)	(21)	(83)	-	(225)
Остаточная стоимость						
На 1 января 2016	116	23	27	34	18	218
На 31 декабря 2016 (пересчитано)	610	30	30	71	782	1 523
На 31 декабря 2017	670	25	49	81	1 237	2 062

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2017 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 1 076 млн. руб. (31 декабря 2016: 5 млн руб.).

Примечание 14. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2017	2016
Внеоборотные		
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, отражаемые по справедливой стоимости	19	-
Займы выданные	310	346
	<u>329</u>	<u>346</u>
Оборотные		
Займы выданные	537	494
	<u>537</u>	<u>494</u>

Примечание 15. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	1 788	1 228
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	60	259
	<u>1 848</u>	<u>1 488</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2016: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2016: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2017	%	2016	%
Прибыль до налогообложения	9 717		7 304	
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	1 943	(20)	1 461	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	16	0,0	36	(0,4)
Использование ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	(85)	0,8		
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(26)	0,2	(9)	0,1
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	<u>1 848</u>	<u>(19)</u>	<u>1 488</u>	<u>(20)</u>

Примечание 16. Отложенные налоговые активы и обязательства**Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства**

	Активы		Обязательства		Нетто	
	На 31 декабря		На 31 декабря		На 31 декабря	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Основные средства	-	6	(71)	(157)	(71)	(151)
Нематериальные активы	-	-	(23)	-	(23)	-
Финансовые вложения	-	8	(23)	-	(23)	8
Запасы	22 658	14 805	(2 923)	(2 987)	19 735	11 818
Дебиторская задолженность	1 816	1 239	(503)	(583)	1 313	656
Кредиты и займы	-	-	(3)	(2)	(3)	(2)
Кредиторская задолженность	1 124	2 525	(22 218)	(14 980)	(21 094)	(12 455)
Авансы полученные	-	-	-	(169)	-	(169)
Резервы	180	369	-	-	180	369
Налоговые активы/ (обязательства)	25 778	18 952	(25 764)	(18 878)	14	74
Зачет налогов	(23 055)	(16 724)	23 055	16 724	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	2 723	2 228	(2 709)	(2 154)	14	74

Движение отложенного налога на прибыль в размере 60 млн. руб. за 2017 год (2016: 259 млн. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2017 у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 125 млн. руб. (31 декабря 2016: 210 млн. руб.). 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 17. Запасы

	На 31 декабря	
	2017	2016
Незавершенное производство	63 519	73 738
Готовая продукция и товары для перепродажи	15 353	14 979
Сырье и материалы	150	91
Прочие запасы	57	375
Резерв под обесценение запасов	(198)	(439)
	78 881	88 744

Незавершенное производство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. примечание 28), кредитов и займов (см. примечание 21) и собственных средств застройщика.

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, начисленный в 2017 году, в сумме 2 438 млн. руб. был капитализирован в Незавершенное производство (на 1 января 2016 г.: 5 907 млн. руб. - в корреспонденции с обязательствами по договорам, признаваемым в момент времени).

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 45 093 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2016 г.: 40 716 млн. руб.).

(а) Приобретение земельных участков для целей строительства недвижимости

В основном Группа приобретает земельные участки у третьих лиц.

- Часть земельных участков, отраженных в составе незавершенного производства в сумме 36 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 635 млн. руб.), приобретена по договорам, по которым часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенной доли квартир в объектах, построенных на них. В 2012 - 2014 годах земельные участки по таким договорам признаны по справедливой стоимости приобретения. Справедливая стоимость была определена руководством на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости. Были использованы следующие допущения:
- денежные потоки прогнозировались на основе бизнес-планов строительства жилой недвижимости;
- темпы инфляции - в пределах 3 - 5,6% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного участка;
- ставки дисконтирования - в пределах 20 - 21% годовых, в зависимости от года признания земельного участка и стадии реализации проектов.

Часть земельных участков, отраженная в составе незавершенного производства в сумме 30 787 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 31 304 млн. руб.) приобреталась на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента установленной договором доли в площади возводимых объектов недвижимости. Земельные участки по таким сделкам признаны по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, определенной руководством, на основе следующих допущений:

- денежные потоки прогнозировались на основе бизнес-планов строительства жилой недвижимости и темпов продаж жилой недвижимости;
- ставки дисконтирования - в пределах 10,37 - 13,45% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

(б) Резерв под обесценение запасов

	На 31 декабря	
	2017	2016
Остаток на 1 января	439	-
Изменение в резерве по обесценению запасов	(241)	439
Остаток на 31 декабря	<u>198</u>	<u>439</u>

Резерв по обесценению был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 9 251 млн. руб. (31 декабря 2016: 8 617 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов (см. примечание 21).

Запасы балансовой стоимостью 9 940 млн. руб. (31 декабря 2016: 17 746 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. примечание 23).

На большинство объектов незавершенного производства оформлены права третьих лиц по договорам долевого участия, что при определенных обстоятельствах может считаться залогом.

Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные

	На 31 декабря	
	2017	2016
Авансы поставщикам	8 206	7 520
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(312)	(242)
Итого авансы поставщикам - нетто	7 894	7 278

	На 31 декабря	
	2017	2016
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	5 557	4 730
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	2 409	-
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	1 367	3 042
НДС к возмещению	699	680
Проценты по займам выданным	330	176
Расчеты с персоналом	2	34
Прочая дебиторская задолженность	198	170
Краткосрочная дебиторская задолженность	10 562	8 832
Резерв по сомнительным долгам	(402)	(196)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	10 160	8 636

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Остаток на начало года	338	247
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(71)	(99)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	525	247
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(78)	(57)
Остаток на конец года	714	338

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности представлена в примечании 25.

Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2017	2016
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	419	297
Депозиты	2 446	624
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	2 865	921
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(522)	(403)
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	2 343	518

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств представлены в примечании 25.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 20. Собственный капитал

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

	на 31 декабря			
	2017		2016	
	Доля владения	Сумма, млн. руб.	Доля владения	Сумма, млн. руб.
Шубарев М.В.	69%	14	69%	14
Изак Я.Л.	25%	5	25%	5
Еременко И.А.	6%	1	6%	1
Итого		20		20

(а) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 3 770 млн. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 1 599 млн. руб.).

В 2018 года Группа объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2017 года, в сумме 1 000 млн. руб.

Примечание 21. 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 примечании 25.

	На 31 декабря	
	2017	2016
<i>Долгосрочные</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	2 410	2 945
Необеспеченные банковские кредиты	-	810
Необеспеченные выпущенные облигации	4 503	-
Необеспеченные займы	-	1
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	2	2
	6 915	3 758
<i>Краткосрочные</i>		
Необеспеченные банковские кредиты	2 207	1 358
Обеспеченные банковские кредиты	2 584	2 590
Необеспеченные выпущенные облигации	484	-
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	453	17
Необеспеченные займы	1	11
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	2	1
Овердрафт	522	403
	6 253	4 380

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн. руб.	1 января 2017 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2017 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	7 731	26 140	26 215	(1)	7 655
Выпущенные облигации	-	4 987	-	-	4 987
	<u>7 731</u>	<u>31 127</u>	<u>(26 215)</u>	<u>(1)</u>	<u>12 642</u>

В млн. руб.	1 января 2016 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2016 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	6 832	23 864	(22 957)	(8)	7 731
	<u>6 832</u>	<u>23 864</u>	<u>(22 957)</u>	<u>(8)</u>	<u>7 731</u>

Договорные условия и прочие вопросы

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

- ограничение права некоторых компаний Группы проводить увеличение или уменьшение уставного капитала, дополнительную эмиссию акций без предварительного письменного согласования с банком;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов и операционных показателей на определенном уровне;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО.

На конец отчетного периода было выявлено неисполнение ограничительных условий по кредитам, полученным компанией ООО «Сэтл Сити» в сумме 2 194 млн. руб. Группа не могла получить от кредитора отказ от требования погашения кредита в связи с нарушением данного ковенанта до 31 декабря 2017, соответственно на 31 декабря 2017 года займ отражен в составе краткосрочных обеспеченных банковских кредитов. Отказ от требования погашения кредита в связи с нарушением ковенанта группа получила после отчетной даты (см. Примечание 30).

По состоянию на 31 декабря 2017 в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 9 251 млн. руб. (31 декабря 2016: 8 617 млн. руб.) - см. примечание 17.
- Акции дочерних обществ: 100% долей УК ООО «Евростройпроект», 100% долей в УК ООО «Сэтл Эстейт» (31 декабря 2016: 100% долей УК ООО «Евростройпроект»).
- Основные средства стоимостью 1 076 млн. руб. (31 декабря 2016: 5 млн. руб.) - см. примечание 13.

Примечание 22. Резервы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Начисленные расходы на отложенные строительные работы		
Остаток на начало года	6 228	2 822
Использование резерва	(3 948)	(2 153)
Увеличение резерва	3 435	6 276
Восстановление излишне начисленного резерва	(614)	(77)
Остаток на конец года	5 101	6 228

Резерв по начисленным расходам на отложенные строительные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных со строительными работами, а также работами по благоустройству после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных. Ожидается, что указанные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует, в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Примечание 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2017	2016
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	21 484	15 434
Дивиденды к уплате	1 524	975
Проценты по кредитам и займам	87	22
Прочие налоги к уплате	366	450
Задолженность по заработной плате	220	173
Прочая кредиторская задолженность	183	289
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	23 864	17 343
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	9 098	15 918
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	9 098	15 918
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	32 962	33 261

В кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента определенной доли в площади возводимых объектов недвижимости. Стоимость земельного участка по по таким сделкам признана по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, см. примечание 17(а). В случае изменения расчетной оценки возникающая разница отражается в составе прибыли или убытка. Значительное изменение условий существующего финансового обязательства учитывается как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового. Разница между балансовой стоимостью погашенного финансового обязательства и выплаченным возмещением признается в составе прибыли или убытка.

В 2017 году Руководством были пересмотрены расчетные суммы выплат долгосрочной задолженности по приобретению земельных участков, а балансовая стоимость обязательств была пересчитана. Влияние этого изменения в сумме 139 млн. руб. отражено в составе финансовых доходов.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2017 в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 9 696 млн. руб. (31 декабря 2016: 17 746 млн. руб.).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 25.

Примечание 24. Авансы полученные, обязательства по договорам

	На 31 декабря	
	2017	2016
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	20 772	58 932
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	25 647	-
Прочие авансы полученные	178	122
Итого авансы полученные	46 597	59 054

Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени, включают предоплаты в размере 12 155 млн. руб. (31 декабря 2016: 26 012 млн. руб.) за объекты недвижимости, которые будут переданы покупателям более, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Примечание 25. 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.

Основные принципы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. Совет сформировал Комитет по управлению рисками, который отвечает за разработку политики по управлению рисками Группы и надзор за ее проведением. Данный Комитет регулярно отчитывается о своей работе перед Советом директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры

обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Созданный в Группе Комитет по аудиту контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

(б) 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.

Примерно 1 103 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 4 056 млн. руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

В сегменте «Продажа построенной собственными силами недвижимости» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Наиболее существенные остатки денежных средств и эквивалентов размещены в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Кредитные рейтинги ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента ВВ-.

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	
	2017	2016
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	10 710	8 992
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 865	921
	<u>13 575</u>	<u>9 913</u>

Убытки от обесценения.

По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Обесценение	
	На 31 декабря 2017	декабря 2017	На 31 декабря 2016	декабря 2016
Непросроченная	10 160	-	8 636	-
Просроченная на срок 0-30 дней	-	-	-	-
Просроченная на срок 31-120 дней	-	-	-	-
Просроченная на срок 121-365 дней	-	-	-	-
Просроченная на срок более года	402	(402)	196	(196)
	<u>10 562</u>	<u>(402)</u>	<u>8 832</u>	<u>(196)</u>

(в) 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. На 31 декабря 2017 размер неиспользованных кредитных линий составляет 5 589 млн. руб. (31 декабря 2016: 3 581 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 4,5% до 14,9%.

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 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Срок погашения							
			0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	
Обязательства на 31 декабря 2017										
Обеспеченные банковские кредиты:										
в руб.	5 410	(6 207)	(3 858)	(191)	(880)	(878)	(170)	(163)	(66)	
в евро	37	(38)	(9)	(9)	(17)	(4)	-	-	-	
Необеспеченные облигации, выпущенные - в руб.	4 987	(6 941)	(242)	(242)	(484)	(1 034)	(2 551)	(2 388)		
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 208	(2 280)	(2 280)	-	-	-	-	-	-	
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	2	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	4	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	
Банковский овердрафт - в руб.	522	(534)	(534)	-	-	-	-	-	-	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30 765	(30 765)	(21 667)	-	(6 088)	(972)	-	-	(2 038)	
	<u>43 935</u>	<u>(46 771)</u>	<u>(28 596)</u>	<u>(442)</u>	<u>(7 469)</u>	<u>(2 888)</u>	<u>(2 721)</u>	<u>(2 551)</u>	<u>(2 104)</u>	

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах 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>
Обязательства на 31 декабря 2016									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 501	(7 738)	(702)	(1 717)	(994)	(899)	(1 072)	(2 354)	-
в евро	51	(53)	(10)	(8)	(16)	(16)	(4)	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 168	(2 316)	(1 591)	(311)	(31)	(383)	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	11	(12)	(11)	-	(1)	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	3	(5)	(1)	(1)	(2)	(1)	-	-	-
Банковский овердрафт - в руб.	403	(407)	(407)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	31 641	(31 641)	(15 723)	(7 451)	(3 695)	(2 025)	(409)	-	(2 338)
	<u>39 778</u>	<u>(42 172)</u>	<u>(18 445)</u>	<u>(9 488)</u>	<u>(4 739)</u>	<u>(3 324)</u>	<u>(1 485)</u>	<u>(2 354)</u>	<u>(2 338)</u>

(г) 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.

(д) 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 2017 года составляет 1% (2016: 1%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

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

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

	Выражены в	Выражены в	Выражены	Выражены
	долл. США	евро	в долл.	в евро
	На 31 декабря		США	в евро
	2017	2017	На 31 декабря	2016
	2017	2017	2016	2016
Денежные средства и их эквиваленты	320	-	-	1
Торговая дебиторская задолженность	8	1	-	12
Банковские кредиты	-	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	-	(2)	(1)	(1)
Общий балансовый риск	328	(1)	(1)	12

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2017	2016	2017	2016
1 доллар США	58,4016	67,0349	57,6291	60,6569
1 евро	64,3152	74,2310	68,7861	63,811

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2017 года уменьшило бы величину собственного капитала на 112 млн.руб. и прибыли или убытка за 2017 год на 2 млн. руб. 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 млн.руб. и прибыли или убытка за 2016 год на

3 млн. 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 2017 года и 31 декабря 2016 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск – это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. В 2017 году 81% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2016: 88%).

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	
	2017	2016
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	12 642	7 732
	<u>12 642</u>	<u>7 732</u>

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 564 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 002 млн. руб.), 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.

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в примечании 2(d). В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

31 декабря 2017 г. В млн. руб.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	19	-	19	19
Займы и дебиторская задолженность	10 710	-	10 729	10 729
Денежные средства и их эквиваленты	2 865	2 865	-	2 865
	<u>13 594</u>	<u>2 865</u>	<u>10 748</u>	<u>13 613</u>
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(5 447)	-	(5 677)	(5 677)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 207)	-	(2 180)	(2 180)
Необеспеченные выпущенные облигации	(4 987)	(5 000)	-	(5 000)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(30 765)	-	(30 765)	(30 765)
Овердрафт	(522)	-	(522)	(522)
	<u>(43 928)</u>	<u>(5 000)</u>	<u>(39 144)</u>	<u>(44 144)</u>

31 декабря 2016 г. В млн. руб.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы				
Займы и дебиторская задолженность	8 992	-	8 992	8 992
Денежные средства и их эквиваленты	921	921	-	921
	<u>9 913</u>	<u>921</u>	<u>8 992</u>	<u>9 843</u>
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(5 552)	-	(5 878)	(5 878)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 168)	-	(2 141)	(2 141)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(31 641)	-	(31 641)	(31 641)
Овердрафт	(403)	-	(403)	(403)
	<u>(39 764)</u>	<u>-</u>	<u>(40 063)</u>	<u>(40 063)</u>

(ж) Управление капиталом

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

Примечание 26. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(б) Судебные разбирательства

Группа продолжает судебное разбирательство в отношении получения разрешения на строительство на одном из участков в Санкт-Петербурге, принадлежащем Группе. По мнению руководства, после соответствующих консультаций с юристами, не окажет существенного влияния на финансовое положение Группы.

(в) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (OECD), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях.

Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

Правила трансфертного ценообразования применяются к сделкам в области внешней торговли между взаимозависимыми лицами, а также к сделкам в области внешней торговли между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ (для целей контроля цен по таким операциям пороговое значение не применяется). В дополнение, правила применяются к внутренним сделкам между взаимозависимыми лицами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный уровень (1 млрд. руб., начиная с 2014 года).

Соответствие цен рыночному уровню также может быть предметом проверки с точки зрения концепции необоснованной налоговой выгоды.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые

органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Примечание 27. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 10) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Заработная плата и премии	6	10
	6	10

В 2017 году произошло расторжение ранее заключенных договоров долевого участия со старшим руководящим персоналом на сумму 183 млн. руб.

(б) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Реализация построенных объектов	-	-	-	-	-	-
Оказание услуг	1	26	1	1	-	-
Прочее	129	4	159	10	1	-
	<u>130</u>	<u>30</u>	<u>160</u>	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Резерв по сомнительным долгам			-	-1		
			<u>160</u>	<u>10</u>		
Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Приобретение товаров	-	1	-	-	-	-
Оказание услуг	13	25	2	3	-	2
Прочее	2	4	2	-	-	5
	<u>15</u>	<u>30</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>7</u>
Резерв по сомнительным долгам					-	-
					<u>-</u>	<u>7</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Кредиты и займы	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016
Займы выданные	16%	-	311	497	319
		<u>-</u>	<u>311</u>	<u>497</u>	<u>319</u>

Предоставленные залоги

В 2017 и 2016 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2017 физические лица, контролирурующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 500 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 152 млн. руб.).

Примечание 28. Операционная аренда

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Менее года	126	102
От 1 до 5 лет	132	119
Свыше 5 лет	516	763
	<u>774</u>	<u>984</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.

В отношении производственных предприятий арендные платежи относятся на затраты по мере их возникновения, в то время как в отношении компаний, занимающихся строительством жилой недвижимости, арендные платежи капитализируются в стоимость объектов строительства, расположенных на соответствующих земельных участках.

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе за 2017 год в сумме 209 млн. руб. (2016: 185 млн. руб.) и были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2017 год в сумме 60 млн. руб. (2016: 75 млн. руб.).

Примечание 29. Сегментная отчетность

(а) Операционные сегменты

Группа выделила пять отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-сегменты Группы. Эти стратегические бизнес-сегменты заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и в силу того, что стратегия технических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-сегментов различаются, управление ими осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждому из бизнес-сегментов анализируются руководством на регулярной основе.

Далее представлен краткий обзор деятельности, осуществляемой каждым отчетным сегментом Группы:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости - сегмент включает в себя подразделения. Специализированные на строительстве объектов недвижимости элитного, бизнес или комфорт классов, преимущественно в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Калининграде;
- Продажа строительных материалов - подразделения, входящие в данный сегмент, занимаются перепродажей строительных материалов;
- Подрядные услуги - сегмент специализируется на оказании подрядных строительных услуг как внутри Группы. Так и третьим лицам;
- Предоставление недвижимости в аренду - данный сегмент специализируется на предоставлении в краткосрочную аренду помещений, как принадлежащих Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости - деятельность сегмента включает в себя комплекс услуг по продвижению продажи объектов недвижимости, как построенных собственными силами Группы, так и третьими лицами.

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

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей чистой прибыли.

(б) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 1 422 млн. руб. (2016: 3 389 млн. руб.).

Выручка, полученная от следующих четырех крупнейших покупателей Группы, составляет приблизительно 1 162 млн. руб. (2016: 2 024 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2017	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	87 254	1 431	866	66	9 656	379	-	
Межсегментная выручка	-	2 605	6 536	65	-	604	(9 810)	
Итого выручка по сегментам	87 254	4 036	7 402	131	9 656	983	(9 810)	99 652
Себестоимость продаж	(72 651)	(1)	(6 934)	(55)	(8 517)	(736)	6 542	(82 352)
Прочие распределенные расходы	(3 645)	(1 300)	(65)	-	(438)	(6)	2 664	(2 790)
Результат по сегментам	10 958	2 735	403	76	701	241	(604)	14 510
Нераспределенные прочие доходы								717
Нераспределенные прочие расходы								(3 250)
Нераспределенные финансовые доходы								408
Нераспределенные финансовые расходы								(2 645)
Расход по налогу на прибыль								(1 871)
Прибыль за год								7 869

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	51 642	1 310	58	45	7 987	306		
Межсегментная выручка	3	2 288	2 915	59	1	278	(5 544)	
Итого выручка по сегментам	51 645	3 598	2 973	104	7 988	584	(5 544)	61 348
Себестоимость продаж	(40 003)	-	(2 903)	(48)	(7 183)	(194)	2 768	(47 564)
Прочие распределенные расходы	(3 332)	(1 164)	(23)	-	(284)	(6)	2 371	(2 438)
Результат по сегментам	8 310	2 434	47	56	521	384	(405)	11 347
Нераспределенные прочие доходы								97
Нераспределенные прочие расходы								(4 097)
Нераспределенные финансовые доходы								119
Нераспределенные финансовые расходы								(162)
Расход по налогу на прибыль								(1 488)
Прибыль за год								5 816

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2017	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	102 393	2 136	4 527	725	3 103	19 717	(26 071)	106 530
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	106 530
Задолженность по сегментам	112 574	1 760	4 043	956	837	6 880	(26 071)	100 979
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	100 979
Амортизация	101	7	-	7	-	-	-	115
Капитальные затраты	1 237	-	-	-	-	-	-	1 237

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2016	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	105 409	1 884	2 961	461	4 267	4 379	(8 401)	110 960
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	110 960
Задолженность по сегментам	111 352	1 363	1 516	294	1 598	1 198	(8 401)	108 920
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	108 920
Амортизация	53	3	-	7	-	10	-	72
Капитальные затраты	675	8	1	9	-	15	-	707

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 30. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 1 600 млн. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее января 2021 года и процентной ставкой от 6% до 11 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2017 год в сумме 1 000 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила отказ от требования погашения кредита в связи с нарушением ковенанта.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

Примечание 31. Компании Группы

Ниже представлен перечень входящих в Группу компаний, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения (отмечены *) по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 года:

	На 31 декабря	
	2017	2016
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Setl-North Europe Oy	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	57%	57%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	-	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Ярославль»	-	68%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	-	90%
ООО «Бизнес»*	0%	0%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость»*	-	0%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	90%	90%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	100%	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Остров Сити»	100%	100%
ООО «ОСТ-Строй»*	0%	0%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»*	0%	0%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Промышленные комплексы»*	-	0%
ООО «Пять звезд»*	6%	6%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «Содружество Инвест»*	0%	0%
ООО «Созидание»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2017 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2017	2016
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Свет»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Сегмент»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Силуэт»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Символ»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Содружество»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Созвездие»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Союз»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Спектр»*	6%	6%
ООО «Сэтвилл»*	0%	0%
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»*	25%	25%
ООО «Сэтл Сити Москва»	100%	-
ООО «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	-	75%
ООО «Сэтл Эстейт»*	0%	0%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	100%	100%
ООО «Фаворит»	100%	100%
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либнехта»*	0%	0%
ООО «Холдинг Центр»*	0%	0%
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»*	0%	0%
ООО «Хонвилл»*	0%	0%
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»*	-	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»*	-	0%
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»*	-	0%
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Цесма»*	0%	0%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	90%
ООО «Экология и здоровье»	100%	100%
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»*	-	0%

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

Примечание 32. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Кредиты и займы краткосрочные	6 253	4 380
Кредиты и займы долгосрочные	6 915	3 758
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(2 865)	(921)
Чистый долг	10 303	7 217

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017	2016
Прибыль до налогообложения	9 717	7 304
Плюс: амортизация	115	118
Плюс: процентные расходы в т.ч. Капитализированные проценты предыдущих периодов	782	700
проценты в финансовых расходах года	646	620
Минус: процентные доходы	136	80
	(269)	(119)
ЕБИТДА	10 345	8 003

Скорректированная ЕБИТДА:

Валовая прибыль	17 300	13 784
Минус: Коммерческие расходы	(2 940)	(2 571)
Минус: Административные расходы	(2 275)	(1 889)
Операционная прибыль	12 085	9 324
Плюс: Амортизация	115	118
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	(160)	(109)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам предыдущих периодов в составе себестоимости	646	620
Скорректированная ЕБИТДА	12 686	9 953

Производные показатели:

	2017	2016
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	1,27	1,02
Отношение "Чистый долг/ЕБИТДА"	1,00	0,90
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	1,04	0,82
Отношение "Чистый долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,81	0,73