

**Группа компаний «Сэтл»**

Консолидированная финансовая  
отчетность за год, закончившийся  
31 декабря 2018 года,  
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 .....	22
Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями .....	37
Примечание 5. Себестоимость реализации .....	39
Примечание 6. Коммерческие расходы .....	39
Примечание 7. Административные расходы .....	39
Примечание 8. Прочие доходы .....	39
Примечание 9. Прочие расходы .....	40
Примечание 10. Расходы на персонал .....	40
Примечание 11. Финансовые доходы .....	40
Примечание 12. Финансовые расходы .....	40
Примечание 13. Основные средства .....	42
Примечание 14. Финансовые вложения .....	43
Примечание 15. Расход по налогу на прибыль .....	43
Примечание 16. Отложенные налоговые активы и обязательства .....	44
Примечание 17. Запасы .....	44
Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные .....	46
Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты .....	46
Примечание 20. Собственный капитал .....	47
Примечание 21. Кредиты и займы .....	47
Примечание 22. Резервы .....	50
Примечание 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность .....	50
Примечание 24. Авансы полученные, обязательства по договорам .....	51
Примечание 25. Финансовые риски .....	51
Примечание 26. Условные факты хозяйственной деятельности .....	59
Примечание 27. Операции со связанными сторонами .....	60
Примечание 28. Операционная аренда .....	61
Примечание 29. Сегментная отчетность .....	61
Примечание 30. События после отчетной даты .....	67
Примечание 31. Компании Группы .....	67
Примечание 32. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....	69



# 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 его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 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 обстоятельства, изложенного 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 2018 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 не признала резерв в отношении убытков, ожидаемых по определенным обременительным договорам, как этого требует Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37. При оценке необходимости резерва руководство использовало ряд допущений, в частности в отношении ожидаемого возмещения по договорам, которые не вполне согласуются с показателями по сопоставимым договорам Группы в прошлом, и соответственно, не являются обоснованными. Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на данную консолидированную финансовую отчетность не было определено.

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

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 Coöperative («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

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.

### 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.

### Признание выручки по договорам долевого участия

См. примечания 3 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Признание выручки по договорам долевого участия по сегменту «Продажа построенной собственными силами недвижимости» имеет следующие особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Если договором с покупателем предусмотрены взаиморасчеты по предоплате, Группа корректирует цену сделки на величину значительного компонента финансирования;</li> <li>- с 1 июля 2018 года в результате изменений в юридической практике выручка по всем договорам долевого участия признается в течение периода времени вне зависимости от даты их заключения. Эффект этих изменений был отражен в консолидированной финансовой отчетности перспективно. До 1 июля 2018 года выручка по договорам долевого участия отражалась либо в момент времени, либо в течение</li> </ul>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- тестирование средств 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;</li> <li>- анализ обоснованности изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде;</li> <li>- тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства;</li> </ul>

<p>периода времени в зависимости от того, были ли договоры заключены до или после 1 января 2017 года, соответственно.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями, определяемой как отношение понесенных затрат к общим ожидаемым затратам по объекту строительства.</li> </ul> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сложности применитого законодательства и положений МСФО (IFRS) 15 и существенности их влияния на период признания и величину признаваемой выручки;</li> <li>- значительного уровня требуемых профессиональных суждений и сложности расчетов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ расчетов, проведенных Группой для определения цены сделки, включая значительный компонент финансирования, в том числе:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- тестирование средств контроля за полнотой данных, используемых в расчете, и за их соответствием условиям фактически заключенных договоров долевого участия;</li> <li>- тестирование алгоритма, применяемого Группой для определения цены сделки;</li> <li>- анализ применяемых Группой ставок дисконтирования на предмет соответствия кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору;</li> </ul> </li> <li>- проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период.</li> </ul> <p>Мы также проанализировали раскрытия информации, включенные в пояснения 2, 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям стандарта.</p>
--	--

Оценка стоимости 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>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</p>

<p>По состоянию на 31 декабря 2018 года запасы Группы составляют 87 699 млн рублей.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита в связи с тем, 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>мониторинг исполнения операционных бюджетов.</p> <p>Отдельно для каждого типа запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- объекты жилищного строительства,</li><li>- парковки,</li><li>- объекты инфраструктуры,</li></ul> <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"><li>- 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;</li><li>- оценили обоснованность прогнозных затрат на завершение объекта в пересчете на квадратный метр площади путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство сопоставимых объектов.</li></ul> <p>Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее подвержены риску обесценения и чувствительны к изменению предпосылок, используемых Группой.</p>
--	---

**Определение величины финансовых обязательств по приобретению земельных участков для девелопмента**

См. примечания 17 и 23 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<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"> <li>- анализ контрактных условий приобретения земельных участков, выявление условий, определяющих расчетную величину финансового обязательства;</li> <li>- оценку обоснованности применяемой учетной политики Группы в отношении отражения финансовых обязательств;</li> <li>- 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;</li> <li>- кроме того, мы выполнили ретроспективное сравнение прогнозных данных с фактическими для тестирования их обоснованности.</li> </ul>

## 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  
30 апреля 2019 года

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2018 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2017	
		2018	(пересчитано)
Выручка по договорам с покупателями	4	92 229	91 139
Себестоимость реализации	5	(71 494)	(73 291)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>20 735</b>	<b>17 848</b>
Коммерческие расходы	6	(3 407)	(2 940)
Административные расходы	7	(2 830)	(2 275)
Прочие доходы	8	68	694
Прочие расходы	9	(696)	(825)
Финансовые доходы	11	639	408
Финансовые расходы	12	(7 077)	(2 645)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>7 432</b>	<b>10 265</b>
Расход по налогу на прибыль	15	(1 621)	(1 956)
<b>Прибыль за год</b>		<b>5 811</b>	<b>8 309</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы		5 299	7 805
Неконтрольным долям владения		512	504
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки: Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		49	70
<b>Прочий совокупный доход за год за вычетом налога</b>		<b>49</b>	<b>70</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		49	70
Неконтрольным долям владения		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>5 860</b>	<b>8 379</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		5 348	7 875
Неконтрольным долям владения		512	504

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «30» апреля 2019 года.

Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается (см. Примечание 2 (е)).

*Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-69, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года  
(в миллионах рублей)

	Прим.	На 31 декабря	
		2018	2017 (пересчитано)
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	2 766	2 062
Нематериальные активы		113	114
Финансовые вложения	14	283	329
Отложенные налоговые активы	16	1 866	2 723
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>5 028</b>	<b>5 228</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы: незавершенное производство	17	74 016	63 519
Запасы: готовая продукция	17	13 384	16 404
Запасы: прочие	17	299	207
Авансы поставщикам	18	7 840	7 894
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	18	14 411	9 950
Предоплаты по налогу на прибыль		120	552
Денежные средства и их эквиваленты	19	2 179	2 865
Финансовые вложения	14	269	537
Прочие оборотные активы		485	413
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>113 003</b>	<b>102 341</b>
<b>Всего активов</b>		<b>118 031</b>	<b>107 569</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	20	25	20
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(14)	(63)
Нераспределенная прибыль		9 240	6 241
<b>Итого собственного капитала участников Группы</b>		<b>9 251</b>	<b>6 198</b>
Неконтрольные доли владения		(320)	(207)
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>8 931</b>	<b>5 991</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	21	7 878	7 399
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	16 760	12 924
Отложенные налоговые обязательства	16	426	2 817
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>25 064</b>	<b>23 140</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	21	6 058	5 769
Авансы полученные и обязательства по договорам	24	40 497	46 938
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	29 874	20 038
Обязательства по налогу на прибыль		768	442
Резервы	22	6 839	5 251
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>84 036</b>	<b>78 438</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>109 100</b>	<b>101 578</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>118 031</b>	<b>107 569</b>

Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается (см. Примечание 2 (е)).

*Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-69, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2018	2017 (пересчи- тано)
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Чистая прибыль за год		5 811	8 309
Корректировки:			
Амортизация		147	115
Убыток / (Прибыль) от реализации основных средств	8, 9	23	(74)
Процентный расход	12	4 015	2 627
Процентный доход	11	(639)	(269)
Прибыль от изменения расчетных оценок по объектам социальной инфраструктуры	8	-	(489)
Комиссии за привлечение заемных средств	12	18	-
Изменение резерва по дебиторской задолженности и займам выданным	8, 9	(9)	447
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	48	71
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	12	8	18
Расход по налогу на прибыль	15	1 621	1 956
Списание просроченной кредиторской задолженности		(55)	(45)
Убыток от выбытия прочих активов		142	59
Убыток от обесценения основных средств		29	-
Расход / (Доход) от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	11/12	3 036	(139)
Списание запасов до чистой стоимости реализации	17	760	241
Затраты на строительные объекты, не давшие результата	9	20	-
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>14 975</b>	<b>12 827</b>
Изменение запасов		(4 119)	16 546
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(2 290)	(1 892)
Изменение активов по договорам		(2 266)	(523)
Изменение обязательств по договорам		(10 673)	(18 441)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		10 367	(4 385)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>5 994</b>	<b>4 131</b>
Налог на прибыль уплаченный		(2 315)	(1 640)
Проценты уплаченные		(1 441)	(1 178)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>2 238</b>	<b>1 313</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи основных средств		13	76
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		186	-
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		40	(105)
Приобретение инвестиций		-	(19)
Проценты полученные		138	92
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(787)	(560)
<b>Потоки денежных средств направленные на инвестиционную деятельность</b>		<b>(410)</b>	<b>(516)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств		29 057	31 140
Погашение заемных средств		(27 761)	(26 215)
Поступления от увеличения уставного капитала		5	-
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(4)	-
Дивиденды выплаченные		(3 332)	(3 879)
<b>Потоки денежных средств, (направленные на) / от финансовой деятельности</b>		<b>(2 035)</b>	<b>1 046</b>
<b>(Уменьшение) / Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>		<b>(207)</b>	<b>1 843</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		2 343	518
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		43	(18)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года**</b>	19	<b>2 179</b>	<b>2 343</b>

\* Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается (см. Примечание 2 (е)).

\*\* Денежные средства и их эквиваленты на 1 января уменьшены на величину задолженности по овердрафту.

*Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-69, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2018 год (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	<b>20</b>	<b>(133)</b>	<b>2 428</b>	<b>2 315</b>	<b>(275)</b>	<b>2 040</b>
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)
<b>Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>20</b>	<b>(133)</b>	<b>(1 564)</b>	<b>(1 677)</b>	<b>(711)</b>	<b>(2 388)</b>
Прибыль за год (пересчитано)	-	-	7 805	7 805	504	8 309
Прочий совокупный доход за год	-	70	-	70	-	70
<b>Итого совокупный доход за год (пересчитано)</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>7 805</b>	<b>7 875</b>	<b>504</b>	<b>8 379</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года (пересчитано)</b>	<b>20</b>	<b>(63)</b>	<b>6 241</b>	<b>6 198</b>	<b>(207)</b>	<b>5 991</b>
<b>Остаток на 1 января 2018 года (до пересчета)</b>	<b>20</b>	<b>(63)</b>	<b>5 801</b>	<b>5 758</b>	<b>(207)</b>	<b>5 551</b>
Эффект от исправления ошибок - Прим. 2 (д)	-	-	440	440	-	440
<b>Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)</b>	<b>20</b>	<b>(63)</b>	<b>6 241</b>	<b>6 198</b>	<b>(207)</b>	<b>5 991</b>
Корректировка на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9 (за вычетом налога) - Прим. 2 (е)	-	-	(326)	(326)	-	(326)
<b>Скорректированный остаток на 1 января 2018 года</b>	<b>20</b>	<b>(63)</b>	<b>5 915</b>	<b>5 872</b>	<b>(207)</b>	<b>5 665</b>
Увеличение уставного капитала	5	-	-	5	-	5
Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников	-	-	9	9	(9)	-
Дивиденды	-	-	(2 000)	(2 000)	(599)	(2 599)
Изменение долей владения	-	-	17	17	(17)	-
<b>Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>25</b>	<b>(63)</b>	<b>3 941</b>	<b>3 903</b>	<b>(832)</b>	<b>3 071</b>
Прибыль за год	-	-	5 299	5 299	512	5 811
Прочий совокупный доход за год	-	49	-	49	-	49
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>5 299</b>	<b>5 348</b>	<b>512</b>	<b>5 860</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>25</b>	<b>(14)</b>	<b>9 240</b>	<b>9 251</b>	<b>(320)</b>	<b>8 931</b>

\* Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается (см. Примечание 2 (е)).

*Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 15-69, 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. 70% (2017: 69%) Изак Я.Л. 24% (2017: 25%) и Еременко И.А. 6% (2017: 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, риэлторская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень входящих в Группу компаний приводится в примечании 31.

### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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».

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2 (е).

### **(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 по договорам с покупателями;

- 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.

#### **Оценка справедливой стоимости**

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) Внесение корректировок в сравнительные показатели**

Группой были внесены корректировки в отношении предшествующих периодов, связанные со следующими фактами:

- (i) Были идентифицированы технические ошибки, допущенные при определении выручки и себестоимости за 2017 год;
- (ii) Была уточнена классификация долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, а также кредиторской задолженности;

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

(iii) Отражен эффект описанных выше корректировок на отложенный налог;

(iv) В целях контроля качества строительных материалов, используемых в рамках реализации проектов по строительству, и соблюдения сроков их поставки компании Группы заключают с подрядными организациями, осуществляющими работы, договоры на поставку определенных строительных материалов. Таким образом Группой применяется схема обратной покупки материалов в составе подрядных работ. В связи с этим руководство Группы провело дополнительный анализ договорных отношений с подрядчиками в контексте требований МСФО 15. В64, 66. На основе данного анализа Группой было принято решение отражать выручку от реализации строительных материалов и соответствующую часть себестоимости подрядных работ свернуто. Сравнительные показатели были соответствующим образом скорректированы.

	По состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 (до пересчета)	Корректировки	По состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 (пересчитано)
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>			
Выручка по договорам с покупателями	99 652	(8 513)	91 139
Себестоимость реализации	(82 352)	9 061	(73 291)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>17 300</b>	<b>548</b>	<b>17 848</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>9 717</b>	<b>548</b>	<b>10 265</b>
Расход по налогу на прибыль	(1 848)	(108)	(1 956)
<b>Прибыль за год</b>	<b>7 869</b>	<b>440</b>	<b>8 309</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы	7 365	440	7 805
Неконтрольным долям владения	504		504
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>7 939</b>	<b>440</b>	<b>8 379</b>
Причитающийся:			
Участникам группы	7 435	440	7 875
Неконтрольным долям владения	504		504
<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>			
<b>Итого внеоборотных активов</b>	<b>5 228</b>	<b>-</b>	<b>5 228</b>
Запасы: готовая продукция	15 155	1 249	16 404
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	10 160	(210)	9 950
<b>Итого оборотных активов</b>	<b>101 302</b>	<b>1 039</b>	<b>102 341</b>
<b>Всего активов</b>	<b>106 530</b>	<b>1 039</b>	<b>107 569</b>
Нераспределенная прибыль	5 801	440	6 241
<b>Итого собственного капитала участников Группы</b>	<b>5 758</b>	<b>440</b>	<b>6 198</b>
Неконтрольные доли владения	(207)	-	(207)
<b>Итого собственного капитала</b>	<b>5 551</b>	<b>440</b>	<b>5 991</b>
Кредиты и займы долгосрочные	6 915	484	7 399
Торговая и прочая кредиторская задолженность, долгосрочная	9 098	3 826	12 924
Отложенные налоговые обязательства	2 709	108	2 817
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>18 722</b>	<b>4 418</b>	<b>23 140</b>
Кредиты и займы краткосрочные	6 253	(484)	5 769
Авансы полученные и обязательства по договорам	46 597	341	46 938
Торговая и прочая кредиторская задолженность, краткосрочная	23 864	(3 826)	20 038

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	По состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 (до пересчета)	Корректировки	По состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 (пересчитано)
Резервы	5 101	150	5 251
Итого краткосрочных обязательств	82 257	(3 819)	78 438
Итого обязательств	100 979	599	101 578
Всего собственного капитала и обязательств	106 530	1 039	107 569
<b>Консолидированный отчет о движении денежных средств</b>			
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Чистая прибыль за год	7 869	440	8 309
Расход по налогу на прибыль	1 848	108	1 956
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	12 279	548	12 827
Изменение запасов	17 645	(1 099)	16 546
Изменение активов по договорам	(734)	211	(523)
Изменение обязательств по договорам	(18 782)	341	(18 441)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	4 131	-	4 131
Потоки денежных средств от операционной деятельности	1 313	-	1 313
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность	(516)	-	(516)
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Потоки денежных средств от/ (направленные на) финансовую деятельность	1 046	-	1 046
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто	1 843	-	1 843
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	2 343	-	2 343

**(е) Изменения в учетной политике**

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

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

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

В следующей таблице представлена общая информация о влиянии, за вычетом налогов, оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 9, на вступительное сальдо нераспределенной прибыли.

млн. руб.	Влияние, оказываемое в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
<b>Нераспределенная прибыль</b>	
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(408)
Соответствующий налог	82
Влияние по состоянию на 1 января 2018 года	(326)

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основных категории классификации финансовых активов: как оцениваемые по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи. Согласно МСФО (IFRS) 9, производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств.

Разъяснение по поводу того, как Группа классифицирует и оценивает финансовые инструменты, учитывает их модификации и соответствующие прибыли и убытки согласно МСФО (IFRS) 9, см. в Примечании 3.

В следующей таблице и примечаниях к ней поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы, а также приводятся исходная и новая балансовая

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

стоимость по состоянию на 1 января 2018 года. Влияние перехода на МСФО (IFRS) 9 на балансовую стоимость по состоянию на 1 января 2018 года относится исключительно к новым требованиям в отношении обесценения, как описано далее.

	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая классификация в соответствии с МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость в соответствии и с МСФО (IAS) 39	Новая балансовая стоимость в соответствии и с МСФО (IFRS) 9
<b>Финансовые активы</b>				
Займы выданные	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	847	571
Торговая и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	5 683	5 551
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	2 865	2 865
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>9 395</b>	<b>8 987</b>

### Влияние новой модели оценки обесценения

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, но не применяется к инвестициям в долевые инструменты. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39 - см. примечание 3 (з).

По активам, относящимся к сфере применения модели оценки обесценения МСФО (IFRS) 9, как правило, ожидается, что убытки от обесценения увеличатся и станут более волатильны. Группа определила, что применение требований МСФО (IFRS) 9, касающихся обесценения, по состоянию на 1 января 2018 года приводит к отражению дополнительных сумм резерва под убытки от обесценения.

Торговая и прочая дебиторская задолженность, а также займы выданные, которые классифицировались как займы и дебиторская задолженность в соответствии с МСФО (IAS) 39, теперь классифицируются по амортизированной стоимости. Увеличение резерва под обесценение этой задолженности в размере 408 млн. руб. признано в составе вступительной величины нераспределенной прибыли на 1 января 2018 года при переходе на МСФО (IFRS) 9.

Дополнительная информация о том, как Группа оценивает резерв под обесценение, приведена в Примечании 3(з).

### *Переход на новый стандарт*

Изменения в учетной политике в результате применения МСФО (IFRS) 9 были, в общем случае, применены ретроспективно, за исключением ситуаций, указанных ниже.

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части изменений в классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов. Разницы между прежней балансовой стоимостью инструментов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9, в общем случае, была признана в составе нераспределенной прибыли и капитальных резервов по состоянию на 1 января 2018 года. Соответственно, информация за 2017 год, как правило, отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IAS) 9.
- Исходя из фактов и обстоятельств, существующих на дату первоначального применения была определена бизнес-модель, в рамках которой удерживается финансовый актив.

### **МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»**

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

В 2018 году Группа выявила, что некоторые расходы на страхование, а также некоторые агентские расходы удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные затраты в составе статьи Прочие оборотные активы и признает в составе административных и коммерческих расходов по мере готовности. Эффект от пересмотра на нераспределенную прибыль не является существенным и не был отражен.

### **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 2018 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 долевого 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 взаимному исключению 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 общем случае в отчете о совокупном доходе.

(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**

##### **(i) Признание и первоначальная оценка**

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

##### **(ii) Классификация финансовых активов и обязательств**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

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

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

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

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевого инструменты, не предназначенных для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его

последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Это включает все производные финансовые активы. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.
--	--

<p><b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b></p>	<p>Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.</p>
<p><b>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b></p>	<p>Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.</p>
<p><b>Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b></p>	<p>Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.</p>

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка.

Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка.

Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые 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.

**(г) Основные средства**

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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 2018 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2017.

(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 1 года до 10 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, 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.

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**

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договорам и финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Группа выбрала в качестве своей учетной политики такой же подход и для активов по договорам, содержащих значительные компоненты финансирования.

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

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив, платеж по которому просрочен более, чем на 90 дней.

#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков*

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

Ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов в сфере применения МСФО (IFRS) 9 рассчитывались исходя из фактических данных о кредитных рисках международного рейтингового агентства Moody's.

При оценке ожидаемых кредитных убытков по активам по договорам Группа также включила в расчетную оценку потоки денежных средств, ожидаемых от имеющегося в залоге обеспечения - объектов строительства. Данная оценка учитывает суммы и сроки возникновения потоков денежных средств за вычетом затрат на получение и продажу предметов залога.

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

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

### *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

### *Представление информации об обесценении*

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Убытки от обесценения представляются в составе прочих расходов аналогично тому, как это делается в соответствии с МСФО (IAS) 39, и не представляются отдельно в отчете о совокупном доходе из соображений существенности.

### **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. Расходы на оплату труда сотрудников компаний Группы, сфера деятельности которых в том числе включает реализацию объектов недвижимости, отражаются в составе административных расходов.

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.

Также, согласно градостроительным нормам, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления, в связи с этим Группа также создает резервы в отношении обязательств по строительству социальной инфраструктуры.

Объекты социальной инфраструктуры реализуются либо передаются органам власти или управления безвозмездно.

В случае безвозмездной передачи Группа признает резерв на строительство объектов социальной инфраструктуры в момент начала строительства домов. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признается в себестоимости в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

В случае, если реализация объекта социальной инфраструктуры представляет собой отдельную обязанность к исполнению, относящиеся к ней запасы отражаются в консолидированной финансовой отчетности по наименьшей из себестоимости и чистой цены продажи. После признания убытка от списания запасов при необходимости также создается резерв по обременительному договору, соответствующий наименьшему из двух значений - суммы затрат на его исполнение и суммы всех компенсаций и штрафов, вытекающих из неисполнения договора.

#### **(л) Выручка**

##### **Выручка от продажи объектов недвижимости**

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 земельных участков, на которых располагаются объекты строительства, в течение периода строительства.

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 года выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент получения разрешения Госкомиссии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

С 1 января 2017 года 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, компании Группы обладают обеспеченным юридической защитой правом на получение суммы вознаграждения, обещанного по договору. Договоры долевого участия определяют конкретную квартиру, которая подлежит передаче покупателю по данному договору и не может быть передана другому покупателю. В результате выручка, признаваемая по договорам долевого участия, начиная с 1 января 2017 года, признается в течение периода времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению.

В отношении продаж по договорам долевого участия, заключенным с покупателями до 1 января 2017 года, существовала противоречивая судебная практика в отношении права покупателя расторгнуть договор в одностороннем порядке. До 1 июля 2018 года по таким договорам считалось, что контроль передается покупателям, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. По состоянию на 1 июля 2018 года в соответствии с развитием судебной практики по данному вопросу руководство провело анализ в отношении того, имеет ли Группа обеспеченное юридической защитой право на получение суммы вознаграждения за выполненные до этой даты работы в соответствии с параграфом 35 (с) МСФО (IFRS) 15. По результатам анализа руководство пришло к выводу, что у Группы есть такое право. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия, заключенные до 1 января 2017 года, также удовлетворяют критериям признания выручки в течение периода времени с 1 июля 2018 года. Соответствующая корректировка была учтена Группой во второй половине 2018 года перспективно с использованием кумулятивного метода.

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 совокупном доходе.

#### **Прочая реализация**

Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода контроля к покупателю. Операции по поставке строительных материалов подрядным организациям учитываются в порядке, описанном в Примечании 2 (д).

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, отрицательные курсовые разницы, а также расходы от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков.

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.

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

На момент утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности были выпущены, но еще не вступили в силу следующие стандарты и интерпретации:

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым периодам, начинающимся с
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	1 января 2019
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»	1 января 2021
КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль»	1 января 2019

Ожидается, что применение вышеупомянутых стандартов не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

#### МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются - они продолжат классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа завершила первичную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку.

Группа будет признавать новые активы и обязательства по своим договорам операционной аренды. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Ранее Группа признавала расход по операционной аренде на равномерной основе на протяжении срока аренды и признавала активы и обязательства только в той степени, в которой была разница во времени между фактическими арендными платежами и признаваемым расходом.

Ожидается, что новый стандарт не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 года с использованием модифицированного ретроспективного подхода. Следовательно, суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 будет признан в качестве корректировки вступительной нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года без пересчета сравнительной информации.

#### Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
<b>Выручка, признаваемая в течение времени</b>		
От реализации строящихся объектов	72 530	23 501
От оказания подрядных услуг	207	866
<b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b>	<b>72 737</b>	<b>24 367</b>
<b>Выручка, признаваемая в момент времени</b>		
От реализации построенных объектов	15 895	63 202
От реализации строительных материалов	869	1 694
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 741	1 431
Прочая выручка	987	445
<b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>	<b>19 492</b>	<b>66 772</b>
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>92 229</b>	<b>91 139</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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

	<u>31 декабря 2018</u>	<u>31 декабря 2017</u>
Активы по договорам	6 316	3 566
Обязательства по договорам	(40 221)	(46 760)
	<u>(33 905)</u>	<u>(43 194)</u>

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

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

	<b>31 декабря 2018</b>		<b>31 декабря 2017</b>	
	<u>Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени</u>	<u>Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени</u>	<u>Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени</u>	<u>Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени</u>
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	<u>16 151</u>	<u>24 197</u>	<u>-</u>	<u>34 735</u>

Таблица ниже содержит информацию о величине цены операции, относящейся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающейся к признанию в выручке в течение следующих периодов:

<b>31 декабря 2018</b>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Итого</u>
Выручка по договорам долевого участия	<u>34 183</u>	<u>17 290</u>	<u>3 243</u>	<u>415</u>	<u>55 131</u>
<b>31 декабря 2017</b>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>Итого</u>
Выручка по договорам долевого участия	<u>39 031</u>	<u>9 100</u>	<u>2 613</u>	<u>498</u>	<u>51 242</u>

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 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 5. Себестоимость реализации**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Строительные работы	50 692	52 433
Стоимость земельного участка	9 527	9 128
Материалы	9 708	9 027
Заработная плата и отчисления	918	1 246
Амортизация	84	100
Аренда	2	15
Прочие расходы	563	1 340
	<b>71 494</b>	<b>73 291</b>

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	
	2018	2017
Комиссии	2 189	1 639
Расходы на рекламу и маркетинг	795	754
Транспортные расходы	330	397
Заработная плата и отчисления	51	44
Амортизация	-	5
Прочие коммерческие расходы	42	101
	<b>3 407</b>	<b>2 940</b>

**Примечание 7. Административные расходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Заработная плата и отчисления	2 064	1 715
Аренда	212	184
Аудиторские и консалтинговые услуги	129	63
Амортизация	63	32
Банковские услуги и комиссии	50	32
Материалы	35	44
Услуги охраны	14	20
Страхование	20	9
Прочие административные расходы	243	176
	<b>2 830</b>	<b>2 275</b>

**Примечание 8. Прочие доходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Прибыль от изменения расчетных оценок по объектам социальной инфраструктуры	-	489
Списание просроченной кредиторской задолженности	55	-
Восстановление резерва по сомнительным долгам	9	-
Прибыль от выбытия основных средств	-	74
Прочие доходы	4	131
	<b>68</b>	<b>694</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 9. Прочие расходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Налоги за исключением налога на прибыль	172	160
Расходы на благотворительность	175	61
Убыток от выбытия прочих активов	142	59
Списание просроченной дебиторской задолженности	48	71
Штрафы и пени по договорам	45	27
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	20	-
Убыток от обесценения основных средств	29	-
Убыток от реализации основных средств	23	-
Начисление резерва по сомнительным долгам	-	447
Прочие операционные расходы	42	-
	<b>696</b>	<b>825</b>

**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	
	2018	2017
Заработная плата	2 927	2 456
Отчисления в государственные фонды	696	567
	<b>3 623</b>	<b>3 023</b>

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2018 году по сравнению с 2017 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

**Примечание 11. Финансовые доходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Процентный доход	155	269
Доход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	-	139
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	484	-
	<b>639</b>	<b>408</b>

**Примечание 12. Финансовые расходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	2 660	1 203
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	622	1 288
Расходы по процентам	733	136
Комиссии за привлечение заемных средств	18	-
Отрицательная курсовая разница	8	18
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	3 036	-
	<b>7 077</b>	<b>2 645</b>

В 2018 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов и строящихся основных средств. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 591 млн. руб. (2017: 1 142 млн. руб.), в стоимость

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

строящихся основных средств - 51 млн. руб. (2017: 82 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2018 году составила 10,8% (2017: 15%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта составила 2 167 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 1 473 млн. руб. (2017: 1 537 и 4 751 млн. руб.).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
<b>Расходы на привлечение заемных средств</b>		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	4 133	6 275
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	2 789	2 825
Проценты по кредитам и займам	1 375	1 334
Комиссии по кредитам и займам	24	26
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(4 288)	(7 696)
<b>Итого расходы на привлечение заемных средств</b>	<b>4 033</b>	<b>2 764</b>

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, отнесенная на себестоимость в 2018 году, составила 1 005 млн. руб. (2017: 646 млн. руб.).

**Примечание 13. Основные средства**

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудова- ние	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<b>Стоимость</b>						
На 1 января 2017	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	<u>736</u>	<u>80</u>	<u>70</u>	<u>164</u>	<u>1 237</u>	<u>2 287</u>
На 1 января 2018	<u>736</u>	<u>80</u>	<u>70</u>	<u>164</u>	<u>1 237</u>	<u>2 287</u>
Поступления	126	52	7	86	540	811
Выбытия	(6)	(16)	(26)	(7)	-	(55)
Курсовая разница	55	-	-	2	-	57
На 31 декабря 2018	<u>911</u>	<u>116</u>	<u>51</u>	<u>245</u>	<u>1 777</u>	<u>3 100</u>
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>						
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	<u>(66)</u>	<u>(55)</u>	<u>(21)</u>	<u>(83)</u>	<u>-</u>	<u>(225)</u>
На 1 января 2018	<u>(66)</u>	<u>(55)</u>	<u>(21)</u>	<u>(83)</u>	<u>-</u>	<u>(225)</u>
Начисленная амортизация	(28)	(12)	(9)	(62)	-	(111)
Начисление убытка от обесценения	(29)	-	-	-	-	(29)
Курсовая разница	(5)	-	-	(1)	-	(6)
Выбытия	3	14	12	7	-	36
На 31 декабря 2018	<u>(125)</u>	<u>(53)</u>	<u>(18)</u>	<u>(139)</u>	<u>-</u>	<u>(335)</u>
<b>Остаточная стоимость</b>						
На 1 января 2018	<u>670</u>	<u>25</u>	<u>49</u>	<u>81</u>	<u>1 237</u>	<u>2 062</u>
На 31 декабря 2018	<u>786</u>	<u>63</u>	<u>33</u>	<u>106</u>	<u>1 777</u>	<u>2 766</u>

**(а) Залоговое обеспечение**

По состоянию на 31 декабря 2018 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 1 315 млн. руб. (31 декабря 2017: 1 076 млн руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 14. Финансовые вложения**

	На 31 декабря	
	2018	2017
<b>Внеоборотные</b>		
Займы выданные	511	310
Резерв под обесценение займов выданных	(249)	-
Прочие инвестиции	21	19
	<u>283</u>	<u>329</u>
<b>Оборотные</b>		
Займы выданные	410	573
Резерв под обесценение займов выданных	(141)	(36)
	<u>269</u>	<u>537</u>

Изменения резерва по займам выданным:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Остаток на начало года	36	-
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года	276	-
Увеличение резерва, признанное в отчете о совокупном доходе	78	36
Остаток на конец года	<u>390</u>	<u>36</u>

**Примечание 15. Расход по налогу на прибыль**

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	3 073	1 788
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	(1 452)	168
	<u>1 621</u>	<u>1 956</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2017: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2017: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2018	%	2017	%
Прибыль до налогообложения	7 432		10 265	
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	1 486	(20)	2 053	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	92	(1,2)	16	(0,2)
Изменение ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	60	0,8	(85)	0,8
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(17)	0,2	(28)	0,3
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	<u>1 621</u>	<u>(22)</u>	<u>1 956</u>	<u>(19)</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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Основные средства	17	-	(40)	(71)	(23)	(71)
Нематериальные активы	-	-	(22)	(23)	(22)	(23)
Финансовые вложения	79	-	-	(23)	79	(23)
Запасы	19 732	22 658	(2 072)	(3 031)	17 660	19 627
Активы по договорам и дебиторская задолженность	111	1 816	(923)	(503)	(812)	1 313
Кредиты и займы	-	-	(4)	(3)	(4)	(3)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	3 925	1 124	(20 714)	(22 218)	(16 789)	(21 094)
Резервы	1 351	180	-	-	1 351	180
<b>Налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>25 215</b>	<b>25 778</b>	<b>(23 775)</b>	<b>(25 872)</b>	<b>1 440</b>	<b>(94)</b>
Зачет налогов	(23 349)	(23 055)	23 349	23 055	-	-
<b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>1 866</b>	<b>2 723</b>	<b>(426)</b>	<b>(2 817)</b>	<b>1 440</b>	<b>(94)</b>

Движение отложенного налога на прибыль в размере 1 452 млн. руб. за 2018 год (2017: (168) млн. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

**Непризнанные отложенные налоговые активы**

По состоянию на 31 декабря 2018 у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 185 млн. руб. (31 декабря 2017: 125 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	
	2018	2017
Незавершенное производство	74 016	63 519
Готовая продукция и товары для перепродажи	13 384	16 404
Сырье и материалы	242	150
Прочие запасы	57	57
	<b>87 699</b>	<b>80 130</b>

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.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 48 870 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2017 г.: 45 093 млн. руб.).

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

В течение 12 месяцев 2018 года Группа приобрела 100% акций в компаниях ЗАО «Аверс» и ООО «Парк Бабушкина» у третьих сторон. Сделка была учтена в порядке, предусмотренном для приобретения активов - земельных участков. Стоимость таких земельных участков, отраженных в составе незавершенного производства, на 31 декабря 2018 года составляет 355 и 2 817 млн. руб. соответственно.

### (а) Приобретение земельных участков для целей строительства недвижимости

В основном Группа приобретает земельные участки у третьих лиц.

Земельные участки, отраженные в составе незавершенного производства в сумме 23 359 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 30 787 млн. руб.) приобретались 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 9,21-13,12% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

### (б) Обесценение запасов

В течение 2018 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 760 млн. руб. (2017: 241 млн. руб.).

### (в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 6 888 млн. руб. (31 декабря 2017: 9 251 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. примечание 21).

Запасы балансовой стоимостью 7 066 млн. руб. (31 декабря 2017: 9 940 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. примечание 23).

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

	На 31 декабря	
	2018	2017
Авансы поставщикам	7 961	8 206
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(121)	(312)
<b>Итого авансы поставщикам - нетто</b>	<b>7 840</b>	<b>7 894</b>

	На 31 декабря	
	2018	2017
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	6 704	5 557
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	6 120	2 390
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	196	1 176
НДС к возмещению	1 148	699
Проценты по займам выданным	347	330
Расчеты с персоналом	3	2
Прочая дебиторская задолженность	327	198
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>14 845</b>	<b>10 352</b>
Резерв по сомнительным долгам	(434)	(402)
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто</b>	<b>14 411</b>	<b>9 950</b>

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Остаток на начало года	714	384
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года	132	
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(204)	(46)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	234	525
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(321)	(149)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>555</b>	<b>714</b>

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	
	2018	2017
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	332	419
Депозиты	1 847	2 446
<b>Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении</b>	<b>2 179</b>	<b>2 865</b>
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	-	(522)
<b>Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств</b>	<b>2 179</b>	<b>2 343</b>

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 2018 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			
	2018		2017	
	Доля владения	Сумма, млн. руб.	Доля владения	Сумма, млн. руб.
Шубарев М.В.	70%	18	69%	14
Изак Я.Л.	24%	6	25%	5
Еременко И.А.	6%	1	6%	1
<b>Итого</b>		<b>25</b>		<b>20</b>

(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 2018 года сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 4 857 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 770 млн. руб.).

В 2019 года Группа объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2018 года, в сумме 2 000 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	
	2018	2017
<b>Долгосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	2 885	2 410
Необеспеченные выпущенные облигации	4 989	4 988
Необеспеченные займы	1	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	3	1
	<b>7 878</b>	<b>7 399</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Необеспеченные банковские кредиты	1 357	2 207
Обеспеченные банковские кредиты	3 211	2 584
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	712	453
Необеспеченные займы	774	1
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	4	2
Овердрафт	-	522
	<b>6 058</b>	<b>5 769</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн. руб.	1 января 2018 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2018 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	7 655	29 057	(27 761)	(9)	8 940
Выпущенные облигации	4 988	-	-	1	4 989
	<u>12 643</u>	<u>29 057</u>	<u>(27 761)</u>	<u>(8)</u>	<u>13 929</u>

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	-	4 988	-	-	4 988
	<u>7 731</u>	<u>31 128</u>	<u>(26 215)</u>	<u>(1)</u>	<u>12 643</u>

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2018:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 31 декабря 2018	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				6 808	6 808
	Евро	2,14	2020	24	24
	Рубли	10,5- 13,7	2019-2024	6 784	6 784
Необеспеченные банковские кредиты и займы				2 132	2 132
	Рубли	4,5-12,5	2019-2023	1 359	1 359
	Доллар	6	2019	773	773
Необеспеченные выпущенные облигации				4 989	4 989
	Рубли	9,7	2022	4 989	4 989
<b>Итого Долговые обязательства</b>				<u>13 929</u>	<u>13 929</u>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2017:

		Валюта	Ставка,%	Дата погашения	На 31 декабря 2017	
					Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	банковские				5 447	5 447
		Евро	2,14	2020	39	39
		Рубли	4,8-15,9	2018-2024	5 408	5 408
Необеспеченные кредиты и займы	банковские				2 208	2 208
		Рубли	12,5-15,5	2018-2020	2 208	2 208
Необеспеченные облигации	выпущенные				4 988	4 988
		Рубли	9,7	2022	4 988	4 988
<b>Итого Долговые обязательства</b>					<b>12 643</b>	<b>12 643</b>

**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.

По состоянию на 31 декабря 2018 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 6 888 млн. руб. (31 декабря 2017: 9 251 млн. руб.) - см. примечание 17.
- Акции дочерних обществ: 100% долей в УК ООО «Сэтл Эстейт», 100% долей в УК ООО «ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», 100% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание», (31 декабря 2017: 100% долей УК ООО «Евростройпроект», 100% долей в УК ООО «Сэтл Эстейт»).
- Основные средства стоимостью 1 315 млн. руб. (31 декабря 2017: 1 076 млн. руб.) - см. примечание 13.

**Примечание 22. Резервы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Начисленные расходы на отложенные строительные работы		
<b>Остаток на начало года</b>	<b>5 251</b>	<b>6 228</b>
Использование резерва	(4 579)	(3 948)
Увеличение резерва	6 750	3 585
Восстановление излишне начисленного резерва	(583)	(614)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>6 839</b>	<b>5 251</b>

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 и строительству социальной инфраструктуры, передаваемой органам власти, управления, администрации и т.д. безвозмездно, после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на отложенные строительные работы 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. Резерв на строительство социальной инфраструктуры признается в момент начала строительства домов, к которым относятся объекты социальной инфраструктуры.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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	
	2018	2017
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	27 847	17 658
Дивиденды к уплате	791	1 524
Проценты по кредитам и займам	41	87
Прочие налоги к уплате	507	366
Задолженность по заработной плате	310	220
Прочая кредиторская задолженность	378	183
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>29 874</b>	<b>20 038</b>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	16 760	12 924
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>16 760</b>	<b>12 924</b>
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>46 634</b>	<b>32 962</b>

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 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.

Руководством были пересмотрены расчетные суммы выплат долгосрочной задолженности по приобретению земельных участков, а балансовая стоимость обязательств была пересчитана.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Влияние этого изменения в сумме 3 036 млн.руб. отражено в составе финансовых расходов в 2018 году, в сумме 139 млн. руб. отражено в составе финансовых доходов в 2017 году.

По состоянию на 31 декабря 2018 в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 7 066 млн. руб. (31 декабря 2017: 9 696 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	
	2018	2017
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	1 801	24 197
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	38 420	22 563
Прочие авансы полученные	276	178
<b>Итого авансы полученные</b>	<b>40 497</b>	<b>46 938</b>

**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.

## (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 3 259 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 1 103 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	
	2018	2017
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	13 791	10 096
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 179	2 865
	<u>15 970</u>	<u>12 961</u>

### Убытки от обесценения.

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

	Общая балансовая стоимость		Обесценение	
	На 31 декабря 2018	2018	На 31 декабря 2017	2017
Непросроченная	13 149	(63)	9 249	-
Просроченная на срок 0-30 дней	7	(3)	-	-
Просроченная на срок 31-120 дней	22	(11)	-	-
Просроченная на срок 121-365 дней	103	(22)	-	-
Просроченная на срок более года	413	(335)	402	(402)
	<b>13 694</b>	<b>(434)</b>	<b>9 651</b>	<b>(402)</b>

### (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 2018 размер неиспользованных кредитных линий составляет 4 349 млн. руб. (31 декабря 2017: 5 589 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 4,5% до 11,0%.

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	
<b>Обязательства на 31 декабря 2018</b>										
Обеспеченные банковские кредиты:										
в руб.	6 784	(7 830)	(3 725)	(709)	(954)	(1 541)	(819)	(82)	-	-
в евро	24	(24)	(10)	(9)	(5)	-	-	-	-	-
Необеспеченные облигации, выпущенные - в руб.	4 989	(6 457)	(242)	(242)	(1 034)	(2 551)	(2 388)	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	1 359	(1 388)	(1 388)	-	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в долл. США	773	(795)	(795)	-	-	-	-	-	-	-
Банковский овердрафт - в руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	44 985	(51 717)	(22 266)	(7 394)	(8 881)	(6 097)	(2 597)	(731)	(3 751)	(3 751)
	<b>58 914</b>	<b>(68 211)</b>	<b>(28 426)</b>	<b>(8 354)</b>	<b>(10 874)</b>	<b>(10 189)</b>	<b>(5 804)</b>	<b>(813)</b>	<b>(3 751)</b>	<b>(3 751)</b>

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 по договору							
			0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	
<b>Обязательства на 31 декабря 2017</b>										
Обеспеченные банковские кредиты:										
в руб.	5 408	(6 206)	(3 858)	(191)	(880)	(878)	(170)	(163)	(66)	
в евро	39	(39)	(9)	(9)	(17)	(4)	-	-	-	
Необеспеченные облигации, выпущенные - в руб.	4 988	(6 941)	(242)	(242)	(484)	(1 034)	(2 551)	(2 388)		
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 207	(2 280)	(2 280)	-	-	-	-	-	-	
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	1	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	
Банковский овердрафт - в руб.	522	(534)	(534)	-	-	-	-	-	-	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30 765	(30 765)	(21 667)	-	(6 088)	(972)				(2 038)
	<b>43 930</b>	<b>(46 767)</b>	<b>(28 592)</b>	<b>(442)</b>	<b>(7 469)</b>	<b>(2 888)</b>	<b>(2 721)</b>	<b>(2 551)</b>		<b>(2 104)</b>

**(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 2018 года составляет 9% (2017: 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
	2018	2018	2017	2017
Денежные средства и их эквиваленты	393	4	320	-
Торговая дебиторская задолженность	1	4	8	1
Кредиты и займы	(773)	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(4)	(212)	-	(2)
Общий балансовый риск	<b>(383)</b>	<b>(204)</b>	<b>328</b>	<b>(1)</b>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2018	2017	2018	2017
1 доллар США	62,7078	58,3529	69,4706	57,6002
1 евро	73,9546	65,9014	79,4605	68,8668

*Анализ чувствительности*

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2018 года привело бы к увеличению дохода по курсовой разнице на 33 млн руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2017 года привело бы к уменьшению дохода по курсовой разнице на 66

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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 2018 года и 31 декабря 2017 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.

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	
	2018	2017
Инструменты с фиксированной ставкой процента	11 733	11 604
Инструменты с плавающей ставкой процента**	2 203	1 564
	<u>13 936</u>	<u>13 168</u>

\*\* Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 703 млн. руб. (31 декабря 2017: 1 564 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 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

31 декабря 2018 г. В млн. руб.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>Финансовые активы</b>				
Прочие инвестиции	21	-	21	21
Займы и дебиторская задолженность	13 791	-	13 791	13 791
Денежные средства и их эквиваленты	2 179	2 179	-	2 179
	<u>15 991</u>	<u>2 179</u>	<u>13 812</u>	<u>15 991</u>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Обеспеченные банковские кредиты	(6 808)	-	(7 081)	(7 081)
Необеспеченные банковские кредиты	(1 359)	-	(1 266)	(1 266)
Необеспеченные займы	(773)	-	(761)	(761)
Необеспеченные выпущенные облигации	(4 989)	(4 988)	-	(4 988)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(44 985)	-	(44 985)	(44 985)
	<u>(58 914)</u>	<u>(4 988)</u>	<u>(54 093)</u>	<u>(59 081)</u>
<b>31 декабря 2017 г.</b>				
<b>В млн. руб.</b>				
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>Финансовые активы</b>				
Прочие инвестиции	19	-	19	19
Займы и дебиторская задолженность	10 096	-	10 096	10 096
Денежные средства и их эквиваленты	2 865	2 865	-	2 865
	<u>12 980</u>	<u>2 865</u>	<u>10 115</u>	<u>12 980</u>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Обеспеченные банковские кредиты	(5 447)	-	(5 677)	(5 677)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 208)	-	(2 180)	(2 180)
Необеспеченные выпущенные облигации	(4 988)	(5 000)	-	(5 000)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(30 765)	-	(30 765)	(30 765)
Овердрафт	(522)	-	(522)	(522)
	<u>(43 930)</u>	<u>(5 000)</u>	<u>(39 144)</u>	<u>(44 144)</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**

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к операционной деятельности. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

### **(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	
	2018	2017
Заработная плата и премии	6	6
	<u>6</u>	<u>6</u>

**(б) Операции с прочими связанными сторонами**

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Оказание услуг	2	1	2	1	-	-
Прочее	91	129	242	159	-	1
	<u>93</u>	<u>130</u>	<u>244</u>	<u>160</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Резерв по сомнительным долгам			(118)	-		
			<u>126</u>	<u>160</u>		
<b>Расходы</b>	<b>Сумма сделки</b>		<b>Кредиторская задолженность</b>		<b>Авансы выданные</b>	
	<b>За год, закончившийся 31 декабря</b>		<b>По состоянию на 31 декабря</b>		<b>По состоянию на 31 декабря</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Оказание услуг	56	13	10	2	-	-
Прочее	1	2	-	2	-	-
	<u>57</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Кредиты и займы	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		На 31 декабря 2018	2017	На 31 декабря 2018	2017
Займы выданные	11.7% - 16%	33	-	263	497
		<u>33</u>	<u>-</u>	<u>263</u>	<u>497</u>

**Предоставленные залоги**

В 2018 и 2017 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В 2018 и 2017 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 31 декабря 2018 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 1 242 млн. руб. (31 декабря 2017: 500 млн. руб.).

**Примечание 28. Операционная аренда**

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Менее года	29	126
От 1 до 5 лет	90	132
Свыше 5 лет	431	516
	<u>550</u>	<u>774</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 182 млн. руб. (2017: 209 млн. руб.) и были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2017 год в сумме 36 млн. руб. (2017: 60 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 раздельно. 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 арендуемых 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 1 049 млн. руб. (2017: 1 208 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2018	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	88 425	1 741	207	66	869	921	-	
Межсегментная выручка	-	3 442	14 211	50	-	740	(18 443)	
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>88 425</b>	<b>5 183</b>	<b>14 418</b>	<b>116</b>	<b>869</b>	<b>1 661</b>	<b>(18 443)</b>	<b>92 229</b>
Себестоимость продаж	(69 518)	(3)	(13 741)	(36)	(836)	(952)	13 592	(71 494)
Прочие распределенные расходы	(5 024)	(1 724)	-	-	(33)	(5)	3 446	(3 340)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>13 883</b>	<b>3 456</b>	<b>677</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>704</b>	<b>(1 405)</b>	<b>17 395</b>
Нераспределенные прочие доходы								68
Нераспределенные прочие расходы								(3 593)
Нераспределенные финансовые доходы								639
Нераспределенные финансовые расходы								(7 077)
Расход по налогу на прибыль								(1 621)
<b>Прибыль за год</b>								<b>5 811</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
<b>За год, закончившийся 31 декабря 2017</b>								
Внешняя выручка	86 701	1 431	866	66	1 696	379	-	
Межсегментная выручка	-	2 605	6 536	65	-	604	(9 810)	
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>86 701</b>	<b>4 036</b>	<b>7 402</b>	<b>131</b>	<b>1 696</b>	<b>983</b>	<b>(9 810)</b>	<b>91 139</b>
Себестоимость продаж	(70 560)	(1)	(6 934)	(55)	(1 547)	(736)	6 542	(73 291)
Прочие распределенные расходы	(4 036)	(1 300)	(25)	-	(87)	(6)	2 664	(2 790)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>12 105</b>	<b>2 735</b>	<b>443</b>	<b>76</b>	<b>62</b>	<b>241</b>	<b>(604)</b>	<b>15 058</b>
Нераспределенные прочие доходы								694
Нераспределенные прочие расходы								(3 250)
Нераспределенные финансовые доходы								408
Нераспределенные финансовые расходы								(2 645)
Расход по налогу на прибыль								(1 956)
<b>Прибыль за год</b>								<b>8 309</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2018	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Активы сегмента	113 988	3 534	4 074	648	1 129	9 521	(14 863)	118 031
<b>Итого консолидированные активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118 031</b>
Задолженность по сегментам	102 607	4 369	4 511	224	1 536	9 314	(13 461)	109 100
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109 100</b>
Амортизация	(114)	(7)	(4)	(10)	-	(12)	-	(147)
Капитальные затраты	1 771	-	5	-	-	-	-	1 776

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 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	104 036	2 136	4 527	725	3 103	19 717	(26 675)	107 569
<b>Итого консолидированные активы</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>107 569</b>
Задолженность по сегментам	113 173	1 760	4 043	956	837	6 880	(26 071)	101 578
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>101 578</b>
Амортизация	(101)	(7)	-	(7)	-	-	-	(115)
Капитальные затраты	1 237							1 237

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 30. События после отчетной даты**

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию возобновляемых кредитных линий на общую сумму 2 000 млн. руб. и невозобновляемых кредитных линий на общую сумму 275 млн. руб. фс целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее марта 2024 года и процентной ставкой от 4,75% до 13 %.

В 1 квартале 2019г. компании Группы погасили задолженность по кредитным договорам в общем размере 2 547 млн. руб. и 40 тыс. евро.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2018 год в сумме 2 000 млн. руб.

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 2018 и 2017 года:

	На 31 декабря	
	2018	2017
	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%
ЗАО «Аверс»	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 «Бизнес»*	0%	0%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
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»	100%	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»*	1%	0%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Парк Бабушкина»	100%	-
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»*	0%	0%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Пять звезд»*	6%	6%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	-

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2018	2017
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Содружество»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Свет»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Сегмент»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Силуэт»*	-	6%
ООО «Строительная компания «Символ»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Созвездие»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Союз»*	6%	6%
ООО «Строительная компания «Спектр»*	6%	6%
ООО «Сэтвилл»*	-	0%
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»*	25%	25%
ООО «Сэтл Сити Москва»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт»*	0%	0%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл»	100%	100%
ООО «Сэтл Суоми»*	0%	0%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Сэтл»	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 «Хонвилл»*	0%	0%
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»*	-	0%
ООО «Цесма»*	0%	0%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
ООО «Энергоснабжение-НР»	100%	-
ООО «Экология и здоровье»	100%	100%

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	
	2018	2017 (пересчитано)
Кредиты и займы краткосрочные	6 058	5 769
Кредиты и займы долгосрочные	7 878	7 399
<b>Долг</b>	<b>13 936</b>	<b>13 168</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(2 179)	(2 865)
<b>Чистый долг</b>	<b>11 757</b>	<b>10 303</b>

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2018	2017 (пересчитано)
Прибыль до налогообложения		7 432	10 265
Плюс: амортизация	5, 6, 7	147	137
Плюс: процентные расходы в т.ч. Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	1 738	782
Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах периода	12	1 005	646
Минус: процентные доходы	11	733	136
<b>ЕБИТДА</b>		<b>(155)</b>	<b>(269)</b>
		<b>9 162</b>	<b>10 915</b>

**Скорректированная ЕБИТДА:**

	Прим.		
<b>Валовая прибыль</b>		<b>20 735</b>	<b>17 848</b>
Минус: Коммерческие расходы		(3 407)	(2 940)
Минус: Административные расходы		(2 830)	(2 275)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>14 498</b>	<b>12 633</b>
Плюс: Амортизация	5, 6, 7	147	137
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	9	(172)	(160)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	1 005	646
<b>Скорректированная ЕБИТДА</b>		<b>15 478</b>	<b>13 256</b>

**Производные показатели:**

	2018	2017 (пересчитано)
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	1,52	1,21
Отношение "Чистый долг/ЕБИТДА"	1,28	0,94
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,90	0,99
Отношение "Чистый долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,76	0,78