

**Группа компаний «Сэтл»**

Консолидированная финансовая  
отчетность за год, закончившийся  
31 декабря 2019 года,  
и аудиторское заключение  
независимых аудиторов

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов .....	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе .....	12
Консолидированный отчет о финансовом положении .....	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	14
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала .....	16
Примечание 1. Общая информация .....	17
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности .....	18
Примечание 3. Основные принципы учетной политики .....	22
Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями .....	38
Примечание 5. Себестоимость реализации .....	39
Примечание 6. Коммерческие расходы .....	39
Примечание 7. Административные расходы .....	39
Примечание 8. Прочие доходы .....	40
Примечание 9. Прочие расходы .....	40
Примечание 10. Расходы на персонал .....	40
Примечание 11. Финансовые доходы .....	40
Примечание 12. Финансовые расходы .....	41
Примечание 13. 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 .....	45
Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные .....	46
Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты .....	46
Примечание 20. Прочие оборотные активы .....	47
Примечание 21. Собственный капитал .....	47
Примечание 22. Кредиты и займы .....	47
Примечание 23. Резервы .....	50
Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность .....	51
Примечание 25. Обязательства по аренде .....	52
Примечание 26. Авансы полученные, обязательства по договорам .....	53
Примечание 27. Финансовые риски .....	53
Примечание 28. Условные факты хозяйственной деятельности .....	61
Примечание 29. Операции со связанными сторонами .....	62
Примечание 30. Сегментная отчетность .....	63
Примечание 31. События после отчетной даты .....	69
Примечание 32. Компании Группы .....	71
Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....	73



# 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 2019 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 2019 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, по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 года. 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

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

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.

консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и указанным Кодексом. 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 недвижимостью» 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. Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения;</li> <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>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>Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.</p>	<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 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям стандарта.</p>
<b>Оценка стоимости запасов</b>	
<p>См. примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>Большая часть запасов Группы представлена объектами недвижимости как строящимися, так и построенными. В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой цены продажи, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства и затрат на продажу.</p> <p>По состоянию на 31 декабря 2019 года запасы Группы составляют 97 835 млн рублей.</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 мониторинг исполнения операционных бюджетов.</p>

<p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита в связи с тем, что определение чистой цены продажи требует профессионального суждения руководства и подвержено неопределенности вследствие длительного производственного цикла и текущей экономической среды, характеризующейся высокой конкуренцией и ценовым давлением.</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>- в отсутствие фактических данных, оценили обоснованность прогнозных цен Группы, сравнив их с текущими ценами подобных объектов жилой недвижимости, парковок и объектов инфраструктуры;</li> <li>- оценили обоснованность прогнозных затрат на завершение объекта путем сравнения плановой себестоимости, использованной Группой в расчете чистой цены продажи, с данными актуального бюджета строительства объекта.</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>
<p><b>Резерв по обременительным договорам на строительство объектов социальной инфраструктуры</b></p>	
<p>См. примечание 23 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>

Компании Группы вовлечены в строительство существенного количества объектов социальной инфраструктуры, которые реализуются с убытком либо передаются органам власти или управления безвозмездно.

Оценка величины резервов по обременительным договорам требует значительного профессионального суждения руководства при определении ожидаемых затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, так как эти затраты подвержены неопределенности вследствие длительного производственного цикла и волатильности экономической ситуации. Сложность оценки возрастает также в связи с тем, что в случае реализации объектов социальной инфраструктуры цена продажи в соответствии с договорами, заключенными с органами власти и управления, зачастую определяется после завершения строительства объекта.

По состоянию на 31 декабря 2019 года резервы по обременительным договорам на строительство объектов социальной инфраструктуры Группы составляют 9 410 млн рублей.

Наши аудиторские процедуры включали:

- проверку полноты учета обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры путем опроса менеджмента Группы, инспектирования разрешительной документации, изучения соглашений, заключенных компаниями Группы с органами власти и управления, анализа договоров приобретения земельных участков;
- анализ обоснованности применяемой учетной политики в отношении обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры;
- анализ предпосылок, использованных в расчете величины резервов, подготовленном Группой, в том числе:
  - проверку корректности оценки затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры путем сравнения плановой себестоимости с данными актуального бюджета строительства;
  - в отсутствие бюджета строительства, проверку обоснованности оценки затрат на строительство путем сравнения плановой себестоимости с фактической себестоимостью подобных объектов социальной инфраструктуры, возводимых компаниями Группы;
  - проверку соответствия цен реализации условиям заключенных договоров;
  - в отсутствие цен в заключенных договорах, сравнение прогнозных цен реализации с фактическими ценами подобных объектов, уже реализованных Группой, а также с действующими релевантными постановлениями органов власти;
  - проверку учета эффекта дисконтирования для резервов, использование которых ожидается в течение длительного периода времени;
  - проверку арифметической точности расчетов.

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

См. примечания 17 и 24 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

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

### 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

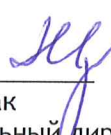
30 апреля 2020 года

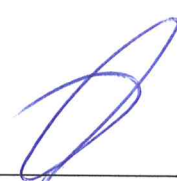
Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2019 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2019	2018
Выручка по договорам с покупателями	4	98 091	92 229
Себестоимость реализации	5	(68 073)	(71 494)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>30 018</b>	<b>20 735</b>
Коммерческие расходы	6	(2 974)	(3 407)
Административные расходы	7	(3 967)	(2 830)
Прочие доходы	8	90	68
Прочие расходы	9	(2 590)	(696)
Финансовые доходы	11	1 390	639
Финансовые расходы	12	(6 677)	(7 077)
Доля в прибылях (убытках) зависимых обществ		7	-
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>15 297</b>	<b>7 432</b>
Расход по налогу на прибыль	15	(3 621)	(1 621)
<b>Прибыль за год</b>		<b>11 676</b>	<b>5 811</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы		11 422	5 299
Неконтрольным долям владения		254	512
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(74)	49
<b>Прочий совокупный доход за год за вычетом налога</b>		<b>(74)</b>	<b>49</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		(74)	49
Неконтрольным долям владения		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>11 602</b>	<b>5 860</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		11 348	5 348
Неконтрольным долям владения		254	512

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «30» апреля 2020 года.

  
Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

*Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 17-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года  
(в миллионах рублей)

	Прим.	На 31 декабря	
		2019	2018
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	3 978	2 766
Нематериальные активы		123	113
Финансовые вложения	14	85	283
Отложенные налоговые активы	16	3 213	1 866
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>7 399</b>	<b>5 028</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы: незавершенное производство	17	85 458	74 016
Запасы: готовая продукция	17	12 115	13 384
Запасы: прочие	17	262	299
Авансы поставщикам	18	11 145	7 840
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	18	17 835	14 411
Предоплаты по налогу на прибыль		272	120
Денежные средства и их эквиваленты	19	13 482	2 179
Финансовые вложения	14	168	269
Прочие оборотные активы	20	1 693	485
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>142 430</b>	<b>113 003</b>
<b>Всего активов</b>		<b>149 829</b>	<b>118 031</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	21	25	25
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(88)	(14)
Нераспределенная прибыль		15 538	9 240
<b>Итого собственного капитала участников Группы</b>		<b>15 475</b>	<b>9 251</b>
Неконтрольные доли владения		(338)	(320)
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>15 137</b>	<b>8 931</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	11 600	7 878
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	18 906	16 760
Резервы	23	2 954	-
Обязательства по аренде	25	2 224	-
Отложенные налоговые обязательства	16	2 693	426
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>38 377</b>	<b>25 064</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	1 030	6 058
Авансы полученные и обязательства по договорам	26	56 675	40 497
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	29 919	29 874
Обязательства по налогу на прибыль		1 098	768
Резервы	23	6 456	6 839
Обязательства по аренде	25	1 137	-
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>96 315</b>	<b>84 036</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>134 692</b>	<b>109 100</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>149 829</b>	<b>118 031</b>

Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

*Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 17-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2019	2018
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Чистая прибыль за год</b>		<b>11 676</b>	<b>5 811</b>
Корректировки:			
Амортизация		199	147
(Прибыль) / Убыток от реализации основных средств	8, 9	(7)	23
Процентный расход	12	810	733
Процентный доход	11	(454)	(155)
Комиссии за привлечение заемных средств	12	24	18
Изменение резерва по дебиторской задолженности и займам выданным	8, 9	1 321	(9)
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	40	48
(Прибыль) / Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	11, 12	(12)	8
Расход по налогу на прибыль	15	3 621	1 621
Списание просроченной кредиторской задолженности	8	(44)	(55)
Убыток от выбытия прочих активов	9	110	142
Убыток от обесценения основных средств	13	21	29
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	12	1 920	3 036
Списание запасов до чистой стоимости реализации	17	2 516	760
Прибыль от зависимых обществ		(7)	-
Затраты на строительные объекты, не давшие результата	9	-	20
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки**	12	618	622
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)**	11	(924)	(484)
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)**	12	3 186	2 660
Прочие финансовые расходы	12	119	-
Прочие неденежные статьи		10	-
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>24 743</b>	<b>14 975</b>
Изменение запасов		(1 667)	(4 119)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(8 342)	(2 290)
Изменение активов по договорам		(685)	(2 266)
Изменение обязательств по договорам		13 007	(10 673)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		(4 905)	10 367
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>22 151</b>	<b>5 994</b>
Налог на прибыль уплаченный		(2 524)	(2 315)
Проценты уплаченные		(1 044)	(1 441)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>18 583</b>	<b>2 238</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи основных средств		16	13
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		-	186
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(91)	40
Проценты полученные		214	138
Приобретение основных средств	13	(1 041)	(756)
Приобретение нематериальных активов		(64)	(31)
<b>Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность</b>		<b>(966)</b>	<b>(410)</b>

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 17-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2019 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2019	2018
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств	22	14 310	29 057
Погашение заемных средств	22	(15 599)	(27 761)
Поступления от увеличения уставного капитала		-	5
Платежи по обязательствам по аренде		(30)	(4)
Дивиденды выплаченные		(4 952)	(3 332)
<b>Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность</b>		<b>(6 271)</b>	<b>(2 035)</b>
<b>Увеличение / (Уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>		<b>11 346</b>	<b>(207)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		2 179	2 343
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(43)	43
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	19	<b>13 482</b>	<b>2 179</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

\*\* Данные статьи в составе корректировок были выделены Группой в 2019 году, показатели за сопоставимый период были соответствующим образом скорректированы.

*Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 17-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2019 год (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтроль-ные доли владения	Итого капитал
<b>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>Операции с собственниками, итого</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>
<b>Остаток на 1 января 2019 года</b>	<b>25</b>	<b>(14)</b>	<b>9 240</b>	<b>9 251</b>	<b>(320)</b>	<b>8 931</b>
Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников	-	-	(124)	(124)	124	-
Дивиденды	-	-	(5 000)	(5 000)	(396)	(5 396)
<b>Операции с собственниками, итого</b>	<b>25</b>	<b>(14)</b>	<b>4 116</b>	<b>4 127</b>	<b>(592)</b>	<b>3 535</b>
Прибыль за год	-	-	11 422	11 422	254	11 676
Прочий совокупный доход за год	-	(74)	-	(74)	-	(74)
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>-</b>	<b>(74)</b>	<b>11 422</b>	<b>11 348</b>	<b>254</b>	<b>11 602</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>	<b>25</b>	<b>(88)</b>	<b>15 538</b>	<b>15 475</b>	<b>(338)</b>	<b>15 137</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

*Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 17-73, 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% (2018: 70%) Изак Я.Л. 24% (2018: 24%) и Еременко И.А. 6% (2018: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 196066 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212, литер А, офис 3094, вход 111Н, помещение 12.

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 32.

**(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) 16. 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 23 - резервы на начисленные расходы по отложенным строительным работам и строительству социальной инфраструктуры;
- Примечание 24 - оценочные суждения в отношении величины долгосрочных финансовых обязательств;
- Примечание 28 - условные активы и обязательства.

#### **(д) 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.

#### **(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) 16 «Аренда»**

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой права на

пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, использовав модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года (если применимо). Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась - т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

### **Определение аренды**

Раньше на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

### **Группа как арендатор**

Группа арендует ряд активов, включая земельные участки и объекты недвижимости.

В качестве арендатора, Группа раньше классифицировала договоры аренды как операционную или финансовую аренду, исходя из своей оценки того, были ли переданы в рамках данной аренды по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении ряда договоров аренды - т.е. эта аренда отражается на балансе. Более подробно изменения учетной политики раскрываются в Примечании 3 (е).

### **Переход**

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, а также аренды нескольких объектов недвижимости, представляющих собой офисы продаж Группы.

Срок аренды по договорам аренды земельных участков составляет, как правило, 3 - 6 лет и соответствует периоду, в течение которого компании Группы получают разрешительную документацию. Договоры аренды земельных участков в большинстве случаев предусматривают переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Такие платежи не включались в оценку обязательства по аренде.

Ряд договоров аренды земельных участков Группы содержит опционы на выкуп, однако выкупная стоимость подлежит дополнительному согласованию путем заключения договоров приобретения земельных участков. По таким договорам следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учете договоров аренды:

- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. Обязанность выкупа в соответствии с договорами, а также разумная уверенность в осуществлении выкупа, по оценке Группы, возникает в случае получения разрешительной документации и принятии решения о строительстве на данном земельном участке;

- в случае, если выкупная стоимость по договору, содержащему опцион или обязательство выкупить земельный участок, подлежит согласованию путем заключения в будущем отдельного договора приобретения земельного участка, Группа исходит из текущих арендных ставок до момента пересмотра условий в соответствии с рыночными, определяемыми договором приобретения земельного участка.

Применительно к договорам аренды, которые классифицировались как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17, при переходе на новый стандарт Группа оценила обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных по ставке привлечения Группой дополнительных заемных средств по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права пользования оцениваются в величине, равной обязательству по аренде, с корректировкой на сумму предоплаченных или начисленных арендных платежей (если применимо).

При применении МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17, Группа использовала следующие упрощения практического характера:

- применила освобождение, позволяющее не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, где срок аренды составляет меньше 12 месяцев;
- исключила первоначальные прямые затраты из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения стандарта;
- воспользовалась возможностью оценки прошлых событий с использованием более поздних знаний при определении срока аренды, если договор содержит опционы на продление или прекращение аренды.

#### Влияние на финансовую отчетность

##### На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде. В таблице ниже в обобщенной форме представлен эффект от применения стандарта.

	<u>1 января 2019 года</u>
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	68
Обязательства по аренде, представленные в составе кредитов и займов	(68)

При оценке обязательств по аренде применительно к договорам аренды, которые были классифицированы как операционная аренда, Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года. Примененная средневзвешенная ставка составляет 10,24%.

	<u>1 января 2019 года</u>
Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года, раскрытая в консолидированной финансовой отчетности Группы	550
Эффект дисконтирования (с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года)	(381)
Обязательства по финансовой аренде, признанные по состоянию на 31 декабря 2018 года	7
Обязательства по договорам аренды, переменные платежи по которым не зависят от индекса или ставки	(101)
Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года	<u>75</u>

### 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 2019 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 долевых 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 доли принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

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

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

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

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

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

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

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

**(б) Иностранная валюта**

(i) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную

дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в 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 долевые 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.

<p><b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b></p>	<p>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>
<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 убытки, 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. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

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 30-50 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 2019 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2018.

### (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 5 лет.

### (е) Аренда

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, и, соответственно, сравнительная информация не пересчитывалась и отражена в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и КРМФО (IFRIC) 4.

#### *Учетная политика, применяемая до 1 января 2019 года*

##### **Группа как арендатор**

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.

##### **Группа как арендодатель**

На дату начала арендных отношений Группа определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

### **Учетная политика, применяемая с 1 января 2019 года**

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды.

Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Чтобы оценить, передается ли право контролировать использование идентифицированного актива по этому договору, Группа применяет определение аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

Эта учетная политика применяется к договорам, которые заключались 1 января 2019 года или позднее.

### **Группа как арендатор**

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии - по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, и корректируется для отражения определенных переоценок обязательства по аренде. Списание в себестоимость прав аренды на земельные участки, на которых ведется строительство, осуществляется в соответствии со степенью завершенности объекта в течение периода строительства.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

### **Группа как арендодатель**

Как правило, учетная политика, применявшаяся Группой в качестве арендодателя в сравнительном периоде не отличалась от требований МСФО (IAS) 17.

### **(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, подлежащие капитализации, 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 делалось 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, передаваемых 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 договоров 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 из общих планируемых затрат и признается в себестоимости на основании той же базы распределения, что и выручка.

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.

#### **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.

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 материалов. Далее Группой применяется схема обратной покупки материалов в составе подрядных работ. Таким образом, поставки строительных материалов в рамках указанных договоров не признаются в качестве выручки Группы исходя из с требований МСФО 15.В64, 66.

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**

**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**

Два новых стандарта вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО
- Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

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

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
<i>Выручка, признаваемая в течение времени</i>		
От реализации строящихся объектов	82 230	72 530
От оказания подрядных услуг	165	207
<b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b>	<b>82 395</b>	<b>72 737</b>
<i>Выручка, признаваемая в момент времени</i>		
От реализации построенных объектов	13 731	15 895
От реализации строительных материалов	35	869
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 292	1 741
Прочая выручка	638	987
<b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>	<b>15 696</b>	<b>19 492</b>
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>98 091</b>	<b>92 229</b>

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

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Активы по договорам	7 001	6 316
Обязательства по договорам	(56 482)	(40 221)
	<b>(49 481)</b>	<b>(33 905)</b>

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.

	2019		2018	
	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	28 428	1 728	16 151	24 197

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:

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

<b>31 декабря 2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Итого</b>
Выручка по договорам долевого участия	49 428	23 681	2 622	62	75 793

<b>31 декабря 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Итого</b>
Выручка по договорам долевого участия	34 183	17 290	3 243	415	55 131

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

**Примечание 5. Себестоимость реализации**

	<b>Год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Строительные работы	39 665	47 658
Стоимость земельного участка	14 794	12 561
Материалы	10 509	9 708
Заработная плата и отчисления	1 639	918
Амортизация	94	84
Аренда	27	2
Прочие расходы	1 345	563
	<b>68 073</b>	<b>71 494</b>

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

**Примечание 6. Коммерческие расходы**

	<b>Год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Комиссии	1 927	2 189
Расходы на рекламу и маркетинг	893	795
Транспортные расходы	-	330
Заработная плата и отчисления	41	51
Прочие коммерческие расходы	113	42
	<b>2 974</b>	<b>3 407</b>

**Примечание 7. Административные расходы**

	<b>Год, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Заработная плата и отчисления	2 263	2 064
Страхование	930	20
Аренда	194	212
Аудиторские и консалтинговые услуги	135	129
Амортизация	99	63
Банковские услуги и комиссии	58	50
Материалы	31	35
Услуги охраны	13	14
Прочие административные расходы	244	243
	<b>3 967</b>	<b>2 830</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 8. Прочие доходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Списание просроченной кредиторской задолженности	44	55
Штрафы и пени по договорам	39	-
Восстановление резерва под обесценение	-	9
Прибыль от выбытия основных средств	7	-
Прочие доходы	-	4
	<u>90</u>	<u>68</u>

**Примечание 9. Прочие расходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Начисление резерва под обесценение	1 321	-
Расходы на благотворительность	751	175
Налоги за исключением налога на прибыль	149	172
Убыток от выбытия прочих активов	110	142
Списание просроченной дебиторской задолженности	40	48
Убыток от обесценения основных средств	21	29
Штрафы и пени по договорам	-	45
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	-	20
Убыток от реализации основных средств	-	23
Прочие операционные расходы	198	42
	<u>2 590</u>	<u>696</u>

**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	
	2019	2018
Заработная плата	3 217	2 927
Отчисления в государственные фонды	773	696
	<u>3 990</u>	<u>3 623</u>

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2019 году по сравнению с 2018 годом связано в основном с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

**Примечание 11. Финансовые доходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Процентный доход	454	155
Положительная курсовая разница	12	-
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	924	484
	<u>1 390</u>	<u>639</u>



**Примечание 12. Финансовые расходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	3 186	2 660
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	1 920	3 036
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	618	622
Расходы по процентам	810	733
Прочие финансовые расходы	119	-
Комиссии за привлечение заемных средств	24	18
Отрицательная курсовая разница	-	8
	<u>6 677</u>	<u>7 077</u>

В 2019 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов и строящихся основных средств. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 371 млн. руб. (2018: 591 млн. руб.), в стоимость строящихся основных средств 0 млн. руб. (2018: 51 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2019 году составила 10,24% (2018: 10,8%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта составила 2 549 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 1 160 млн. руб. (2018: 2 167 и 1 473 млн. руб.).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
<b>Расходы на привлечение заемных средств</b>		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	4 346	4 133
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	3 167	2 789
Проценты по кредитам и займам	1 181	1 375
Комиссии по кредитам и займам	31	24
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(4 087)	(4 288)
<b>Итого расходы на привлечение заемных средств</b>	<u>4 638</u>	<u>4 033</u>

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенная на себестоимость в 2019 году, составила 588 млн. руб. и 834 млн. руб. соответственно (2018: 1 005 млн. руб. и 3 305 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 13. Основные средства**

	<b>Земля, здания и сооружения</b>	<b>Машины и оборудова- ние</b>	<b>Транс- портные средства</b>	<b>Прочее</b>	<b>Незавер- шенное строитель- ство</b>	<b>Итого</b>
<i>Стоимость</i>						
На 1 января 2018	736	80	70	164	1 237	2 287
Поступления	126	52	7	86	540	811
Выбытия	(6)	(16)	(26)	(7)	-	(55)
Курсовая разница	55	-	-	2	-	57
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>911</b>	<b>116</b>	<b>51</b>	<b>245</b>	<b>1 777</b>	<b>3 100</b>
<b>На 1 января 2019</b>	<b>911</b>	<b>116</b>	<b>51</b>	<b>245</b>	<b>1 777</b>	<b>3 100</b>
Поступления	839	35	20	97	50	1 041
Выбытия	(47)	(36)	(7)	(4)	-	(94)
Поступления в ходе объединения бизнеса	-	-	-	-	76	76
Реклассификация	1 762	1	-	-	(1 763)	-
Курсовая разница	(78)	-	-	(2)	-	(80)
Перевод из запасов в основные средства	375	-	-	-	-	375
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>3 762</b>	<b>116</b>	<b>64</b>	<b>336</b>	<b>140</b>	<b>4 418</b>
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2018	(66)	(55)	(21)	(83)	-	(225)
Начисленная амортизация	(28)	(12)	(9)	(62)	-	(111)
Начисление убытка от обесценения	(29)	-	-	-	-	(29)
Курсовая разница	(5)	-	-	(1)	-	(6)
Выбытия	3	14	12	7	-	36
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>(125)</b>	<b>(53)</b>	<b>(18)</b>	<b>(139)</b>	<b>-</b>	<b>(335)</b>
<b>На 1 января 2019</b>	<b>(125)</b>	<b>(53)</b>	<b>(18)</b>	<b>(139)</b>	<b>-</b>	<b>(335)</b>
Начисленная амортизация	(30)	(32)	(18)	(68)	-	(148)
Начисление убытка от обесценения	(21)	-	-	-	-	(21)
Выбытия	22	31	7	3	-	63
Реклассификация	1	(1)	-	-	-	-
Курсовая разница	3	-	-	(2)	-	1
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>(150)</b>	<b>(55)</b>	<b>(29)</b>	<b>(206)</b>	<b>-</b>	<b>(440)</b>
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2019	786	63	33	106	1 777	2 766
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>3 612</b>	<b>61</b>	<b>35</b>	<b>130</b>	<b>140</b>	<b>3 978</b>

**(а) Залоговое обеспечение**

По состоянию на 31 декабря 2019 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 2 271 млн. руб. (31 декабря 2018: 1 315 млн руб.).

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 14. Финансовые вложения**

	На 31 декабря	
	2019	2018
<b>Внеоборотные</b>		
Займы выданные	514	511
Резерв под обесценение займов выданных	(497)	(249)
Векселя	40	-
Прочие инвестиции	28	21
	<u>85</u>	<u>283</u>
<b>Оборотные</b>		
Займы выданные	284	410
Резерв под обесценение займов выданных	(234)	(141)
Векселя	118	-
	<u>168</u>	<u>269</u>

Изменения резерва по займам выданным:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Остаток на начало года	390	312
Увеличение резерва, признанное в отчете о совокупном доходе	341	78
Остаток на конец года	<u>731</u>	<u>390</u>

**(а) Залоговое обеспечение**

По состоянию на 31 декабря 2019 года в залоге находятся векселя балансовой стоимостью 121 млн. руб. (31 декабря 2018: 0 млн. руб.).

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	2 702	3 073
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	919	(1 452)
	<u>3 621</u>	<u>1 621</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2018: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2018: 20%).

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Сверка эффективной ставки налога:**

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2019	%	2018	%
Прибыль до налогообложения	15 297		7 432	
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	3 059	(20)	1 486	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	281	(1,7)	92	(1,2)
Изменение оценки в отношении ранее признанных отложенных налоговых активов	220	(1,3)	-	-
Изменение ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	63	(0,3)	60	(0,8)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(2)	-	(17)	0,2
<b>Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки</b>	<b>3 621</b>	<b>(23)</b>	<b>1 621</b>	<b>(22)</b>

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

**Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства**

	Активы На 31 декабря		Обязательства На 31 декабря		Нетто На 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Основные средства	47	17	(10)	(40)	37	(23)
Нематериальные активы	-	-	-	(22)	-	(22)
Финансовые вложения	181	79	-	-	181	79
Запасы	25 289	19 732	(1 789)	(2 072)	23 500	17 660
Активы по договорам и дебиторская задолженность	817	111	(776)	(923)	41	(812)
Кредиты и займы	23	-	(2)	(4)	21	(4)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	1 600	3 925	(26 724)	(20 714)	(25 124)	(16 789)
Резервы	1 864	1 351	-	-	1 864	1 351
<b>Налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>29 821</b>	<b>25 215</b>	<b>(29 301)</b>	<b>(23 775)</b>	<b>520</b>	<b>1 440</b>
Зачет налогов	(26 608)	(23 349)	26 608	23 349	-	-
<b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>3 213</b>	<b>1 866</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(426)</b>	<b>520</b>	<b>1 440</b>

Движение отложенного налога на прибыль в размере 919 млн. руб. за 2019 год (2018: (1 452) млн. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

**Непризнанные отложенные налоговые активы**

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 181 млн. руб. (31 декабря 2018: 185 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. Непризнанные отложенные налоговые активы с убытка, относящиеся к компаниям Группы, которые были ликвидированы в течение 2019 года, составляют 67 млн. руб.

**Примечание 17. Запасы**

	На 31 декабря	
	2019	2018
Незавершенное производство	85 458	74 016
Готовая продукция и товары для перепродажи	12 115	13 384
Сырье и материалы	262	242
Прочие запасы	-	57
	<u>97 835</u>	<u>87 699</u>

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 26), кредитов и займов (см. примечание 22) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство в сумме 69 057 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2018 г.: 48 870 млн. руб.).

**(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 39 717 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 36 215 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 9,21-13,45% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

**(б) Обесценение запасов**

В течение 2019 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 2 516 млн. руб. (2018: 760 млн. руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в отчете о совокупном доходе.

**(в) Залоги**

Запасы балансовой стоимостью 9 531 млн. руб. (31 декабря 2018: 6 888 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. примечание 22).

Запасы балансовой стоимостью 6 089 млн. руб. (31 декабря 2018: 7 066 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. примечание 24).

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

	На 31 декабря	
	2019	2018
Авансы поставщикам	11 816	7 961
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(671)	(121)
<b>Итого авансы поставщикам - нетто</b>	<b>11 145</b>	<b>7 840</b>

	На 31 декабря	
	2019	2018
Дебиторская задолженность подрядчиков, покупателей и заказчиков	7 466	6 704
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	6 936	6 120
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	65	196
НДС к возмещению	3 204	1 148
Проценты по займам выданным	446	347
Расчеты с персоналом	6	3
Прочая дебиторская задолженность	456	327
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>18 579</b>	<b>14 845</b>
Резерв под обесценение	(744)	(434)
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто</b>	<b>17 835</b>	<b>14 411</b>

Изменения резерва под обесценение:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Остаток на начало года	555	846
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(461)	(204)
Увеличение резерва под обесценение	1 458	234
Восстановление резерва под обесценение	(137)	(321)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>1 415</b>	<b>555</b>

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности представлена в примечании 27.

**Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты**

	На 31 декабря	
	2019	2018
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	569	332
Депозиты	12 913	1 847
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>13 482</b>	<b>2 179</b>

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств представлены в примечании 27.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 20. Прочие оборотные активы**

	На 31 декабря	
	2019	2018
Затраты на обязательное страхование договоров долевого участия	997	396
Затраты на агентское вознаграждение посредникам за заключение договоров долевого участия	696	89
	<u>1 693</u>	<u>485</u>

**Примечание 21. Собственный капитал**

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

	на 31 декабря			
	2019		2018	
	Доля владения	Сумма, млн. руб.	Доля владения	Сумма, млн. руб.
Шубарев М.В.	70%	18	70%	18
Изак Я.Л.	24%	6	24%	6
Еременко И.А.	6%	1	6%	1
Итого		<u>25</u>		<u>25</u>

**(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 2019 года сумма нераспределенной прибыли\* Компании, аудит которой проводился ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД», включая прибыль за текущий период, составила 5 442 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 4 857 млн. руб.).

\* АО «КПМГ» аудит в отношении данной суммы не осуществляло.

**Примечание 22. 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 27.

	На 31 декабря	
	2019	2018
<b>Долгосрочные</b>		
Необеспеченные выпущенные облигации	9 409	4 989
Обеспеченные банковские кредиты	2 190	2 885
Обязательства по аренде	-	3
Необеспеченные займы	1	1
	<u>11 600</u>	<u>7 878</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Необеспеченные банковские кредиты	-	1 357
Обеспеченные банковские кредиты	-	3 211
Необеспеченные облигации краткосрочные	550	-
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	479	712
Необеспеченные займы	1	774
Краткосрочная часть обязательств по аренде	-	4
	<u>1 030</u>	<u>6 058</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 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)	(11)	8 940
Выпущенные облигации	4 988	-	-	1	4 989
	<u>12 643</u>	<u>29 057</u>	<u>(27 761)</u>	<u>(10)</u>	<u>13 929</u>

В млн. руб.	1 января 2019 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2019 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	8 940	9 310	(15 599)	20	2 671
Выпущенные облигации	4 989	5 000	-	(30)	9 959
	<u>13 929</u>	<u>14 310</u>	<u>(15 599)</u>	<u>(10)</u>	<u>12 630</u>

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2019:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 31 декабря 2019	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				2 669	2 669
	Евро	2,05	2020	4	4
	Рубли	7,25- 10,75	2020-2023	2 665	2 665
Необеспеченные займы от третьих лиц				2	2
	Рубли	0-3	2020-2022	2	2
Необеспеченные выпущенные облигации				9 959	9 959
	Рубли	9,7- 10,75	2020-2023	9 959	9 959
<b>Итого Долговые обязательства</b>				<b>12 630</b>	<b>12 630</b>

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	2020-2022	4 989	4 989
<b>Итого Долговые обязательства</b>				<b>13 929</b>	<b>13 929</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 подготовленную в соответствии с требованиями МСФО годовую аудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, а также промежуточную консолидированную отчетность, в отношении которой была проведена обзорная проверка.

По состоянию на 31 декабря 2019 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 9 531 млн. руб. (31 декабря 2018: 6 888 млн. руб.) - см. примечание 17.
- Акции дочерних обществ: 100% долей в УК ООО «Сэтл Эстейт», 100% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание» (31 декабря 2018: 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»).
- Основные средства стоимостью 2 271 млн. руб. (31 декабря 2018: 1 315 млн. руб.) - см. примечание 13.
- Векселя стоимостью 121 млн. руб. (31 декабря 2018: 0 млн. руб.) - см. примечание 14.

**Примечание 23. Резервы**

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
<b>Остаток на 1 января 2018 года</b>	3 381	1 870	5 251
Использование резерва	(2 961)	(1 618)	(4 579)
Увеличение резерва	1 160	5 590	6 750
Восстановление излишне начисленного резерва	(583)	-	(583)
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>997</b>	<b>5 842</b>	<b>6 839</b>
Долгосрочные резервы	-	-	-
Краткосрочные резервы	997	5 842	6 839
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>997</b>	<b>5 842</b>	<b>6 839</b>
<b>Остаток на 1 января 2019 года</b>	997	5 842	6 839
Использование резерва	(842)	(563)	(1 405)
Увеличение резерва	891	3 999	4 890
Восстановление излишне начисленного резерва	(707)	(326)	(1 033)
Высвобождение дисконта	-	119	119
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>	<b>339</b>	<b>9 071</b>	<b>9 410</b>
Долгосрочные резервы	-	2 954	2 954
Краткосрочные резервы	339	6 117	6 456
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>	<b>339</b>	<b>9 071</b>	<b>9 410</b>

Резерв по отложенным строительным работам представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных со строительными работами, а также работами по благоустройству, 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.

Группа отражает обязательства по строительству социальной инфраструктуры, передаваемой органам власти, управления, администрации и т.д. безвозмездно. Резерв на строительство социальной инфраструктуры признается в момент начала строительства домов, к которым относятся объекты социальной инфраструктуры.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Краткосрочные резервы в сумме 5 663 млн. руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2018 г.: 5 242 млн. руб.).

**Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

	На 31 декабря	
	2019	2018
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	14 476	14 456
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	12 276	13 391
Дивиденды к уплате	1 235	791
Проценты по кредитам и займам	188	41
Прочие налоги к уплате	969	507
Задолженность по заработной плате	319	310
Прочая кредиторская задолженность	456	378
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>29 919</b>	<b>29 874</b>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	18 906	16 760
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>18 906</b>	<b>16 760</b>
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>48 825</b>	<b>46 634</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 в корреспонденции с кредиторской задолженностью. 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.

По состоянию на 31 декабря 2019 года величина такой кредиторской задолженности составляет 29 641 млн. руб. (31 декабря 2018: 26 661 млн. руб.).

Руководством были пересмотрены расчетные суммы выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков, а балансовая стоимость обязательств была пересчитана. Влияние этого изменения в сумме 1 920 млн.руб. отражено в составе финансовых расходов в 2019 году (2018: 3 036 млн. руб.).

Расчетная оценка выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков наиболее чувствительна к изменению ожидаемой рыночной цены помещений в возводимых объектах недвижимости. Так повышение ожидаемой цены за 1 квадратный метр в объектах недвижимости, возводимых на таких участках, на 10 тыс. руб. привело бы к увеличению кредиторской задолженности по приобретению земельных участков на 1 300 млн руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности темп продаж, остаются неизменными.

Снижение ожидаемой цены за 1 квадратный метр на 10 тыс. руб. оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

По состоянию на 31 декабря 2019 в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 6 089 млн. руб. (31 декабря 2018: 7 066 млн. руб.).

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

**Примечание 25. Обязательства по аренде**

	На 31 декабря	
	2019	2018
<b>Долгосрочные</b>		
Обязательства, включающие приобретение арендуемых земельных участков	2 159	-
Прочее	65	-
	<u>2 224</u>	<u>-</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Обязательства, включающие приобретение арендуемых земельных участков	1 107	-
Прочее	30	-
	<u>1 137</u>	<u>-</u>

В течение 2019 года Группой были заключены договоры аренды земельных участков, предусматривающих обязанность выкупа. Сумма выкупа была включена в график арендных платежей. Указанная выкупная стоимость подлежит дальнейшему согласованию путем заключения в будущем отдельного договора приобретения земельного участка. До момента пересмотра условий Группа исходит из текущих арендных ставок. Соответствующий актив в форме права пользования был признан в составе запасов.

При оценке обязательств по аренде Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств, ставка составляет 9,95%.

Применение МСФО (IFRS) 16 не оказало существенного эффекта на амортизацию активов в форме права пользования и процентные расходы по договорам аренды.

Суммы арендных платежей, признанные в отчете о совокупном доходе, составили:

	<u>2019</u>
Расход по краткосрочным договорам аренды	351
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включаемым в расчет обязательства по аренде	29
	<u>380</u>
	<u>2018</u>
Расход по операционной аренде	182
	<u>182</u>

Группа арендует по договорам краткосрочной аренды и аренды, платежи по которой являются переменными, не включаемыми в расчет обязательства по аренде, несколько офисных помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимости.

**Примечание 26. Авансы полученные, обязательства по договорам**

	На 31 декабря	
	2019	2018
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	1 633	1 801
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	54 849	38 420
Прочие авансы полученные	193	276
<b>Итого авансы полученные</b>	<b>56 675</b>	<b>40 497</b>

**Примечание 27. Финансовые риски**

**(а) Обзор основных подходов**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

**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 под обесценение, нет.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примерно 3 030 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 3 259 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 их эквивалентов размещены в банках со следующими кредитными рейтингами дефолта эмитента по Moody`s:

	Moody`s
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	Ba3
Банк ВТБ (ПАО)	Baa3
ПАО «Сбербанк России»	Baa3

**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	
	2019	2018
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	14 850	13 791
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	13 482	2 179
	<u>28 332</u>	<u>15 970</u>

**Убытки от обесценения.**

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

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	На 31 декабря 2019	Обесценение 2019	На 31 декабря 2018	Обесценение 2018
Непросроченная	14 463	(13)	13 149	(63)
Просроченная на срок 0-30 дней	360	(340)	7	(3)
Просроченная на срок 31-120 дней	14	(4)	22	(11)
Просроченная на срок 121-365 дней	55	(8)	103	(22)
Просроченная на срок более года	477	(379)	413	(335)
	<u>15 369</u>	<u>(744)</u>	<u>13 694</u>	<u>(434)</u>

## Гарантии.

Гарантии являются безотзывными обязательствами Группы по осуществлению платежей в случае неспособности другой стороны исполнить свои обязательства.

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

По состоянию на 31 декабря 2019 года выданные гарантии составили 509 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 23 млн. руб.), в том числе гарантии, выданные связанным сторонам, - 219 млн. руб. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 29.

## (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 2019 размер неиспользованных кредитных линий составляет 7 075 млн. руб. (31 декабря 2018: 4 349 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 4,75% - 11,5% (31 декабря 2018: 4,75%-11%).

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 2019 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
<b>Обязательства на 31 декабря 2019</b>									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	2 665	(3 025)	(326)	(353)	(1 501)	(789)	(56)	-	-
в евро	4	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные облигации, выпущенные - в руб.	9 959	(12 490)	(508)	(1 051)	(3 035)	(2 871)	(5 025)	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	2	(2)	(1)	-	-	(1)	-	-	-
Обязательства по аренде	3 361	(4 056)	(439)	(777)	(1 470)	(718)	(534)	(4)	(114)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	46 114	(52 669)	(19 875)	(8 075)	(11 413)	(5 330)	(2 853)	(2 625)	(2 498)
	<u>62 105</u>	<u>(72 246)</u>	<u>(21 153)</u>	<u>(10 256)</u>	<u>(17 419)</u>	<u>(9 709)</u>	<u>(8 468)</u>	<u>(2 629)</u>	<u>(2 612)</u>



Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
<b>Обязательства на 31 декабря 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)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	44 985	(51 717)	(22 266)	(7 394)	(8 881)	(6 097)	(2 597)	(731)	(3 751)
	<u>58 914</u>	<u>(68 211)</u>	<u>(28 426)</u>	<u>(8 354)</u>	<u>(10 874)</u>	<u>(10 189)</u>	<u>(5 804)</u>	<u>(813)</u>	<u>(3 751)</u>

### (г) Рыночный риск

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

Основные рыночные риски Группы:

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

### (д) Валютный риск

Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 0,15% (2018: 9%) 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 в	Выражены
	долл. США	евро	долл. США	в евро
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2019	2019	2018	2018
Денежные средства и их эквиваленты	355	2	393	4
Торговая дебиторская задолженность	-	-	1	4
Кредиты и займы	-	(4)	(773)	-
Торговая кредиторская задолженность	-	(2)	(4)	(212)
Общий балансовый риск	<u>355</u>	<u>(4)</u>	<u>(383)</u>	<u>(204)</u>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс		Обменный курс «спот»	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018
1 доллар США	64,7362	62,7078	61,9057	69,4706
1 евро	72,5021	73,9546	69,3406	79,4605

#### Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2019 года привело бы к уменьшению дохода по курсовой разнице на 70 млн. руб. 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

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

на 33 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 2019 года и 31 декабря 2018 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	
	2019	2018
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>	<b>48 012</b>	<b>43 088</b>
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	33 521	31 355
Кредиты и займы	11 130	11 733
Обязательства по аренде	3 361	-
<b>Инструменты с плавающей ставкой процента**</b>	<b>1 500</b>	<b>2 203</b>
Кредиты и займы	1 500	2 203
	<b>49 512</b>	<b>45 291</b>

\*\* Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 0 млн. руб. (31 декабря 2018: 703 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 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 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

31 декабря 2019 г.

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>Финансовые активы</b>				
Векселя	158	-	158	158
Займы и дебиторская задолженность	14 692	-	14 692	14 692
Денежные средства и их эквиваленты	13 482	13 482	-	13 482
	<b>28 332</b>	<b>13 482</b>	<b>14 850</b>	<b>28 332</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Обеспеченные банковские кредиты	(2 669)	-	(2 669)	(2 669)
Необеспеченные банковские кредиты	-	-	-	-
Необеспеченные займы	(2)	-	(2)	(2)
Необеспеченные выпущенные облигации	(9 959)	(10 612)	-	(10 612)
Обязательства по аренде	(3 361)	-	(3 361)	(3 361)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(46 114)	-	(46 114)	(46 114)
	<b>(62 105)</b>	<b>(10 612)</b>	<b>(52 146)</b>	<b>(62 758)</b>

31 декабря 2018 г.

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>Финансовые активы</b>				
Займы и дебиторская задолженность	13 791	-	13 791	13 791
Денежные средства и их эквиваленты	2 179	2 179	-	2 179
	<b>15 970</b>	<b>2 179</b>	<b>13 791</b>	<b>15 970</b>
<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)
Обязательства по аренде	(7)	-	(7)	(7)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(44 985)	-	(44 985)	(44 985)
	<b>(58 921)</b>	<b>(4 988)</b>	<b>(54 100)</b>	<b>(59 088)</b>

**(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 28. 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.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов может быть существенным для финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы продолжают осуществлять обмен информацией в отношении трансфертного ценообразования, а также других связанных с налогами вопросов, с налоговыми органами других стран. Эта информация может использоваться налоговыми органами для выявления операций, которые будут дополнительно подробно анализироваться.

**Примечание 29. 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	
	2019	2018
Заработная плата и премии	8	6
	<u>8</u>	<u>6</u>

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

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Реализация построенных объектов	1	-	38	37	-	-
Оказание услуг	8	2	5	2	1	-
Прочее	110	91	312	242	-	-
	<u>119</u>	<u>93</u>	<u>355</u>	<u>281</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Резерв под обесценение			(315)	(118)		
			<u>40</u>	<u>163</u>		
<b>Закупки</b>	<b>Сумма сделки</b>		<b>Кредиторская задолженность</b>		<b>Авансы выданные</b>	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Приобретение товаров	2	-	-	-	-	-
Оказание услуг	158	56	33	10	542	-
Прочее	121	1	123	-	-	-
	<u>281</u>	<u>57</u>	<u>156</u>	<u>10</u>	<u>542</u>	<u>-</u>
Резерв под обесценение					(538)	-
					<u>4</u>	<u>-</u>

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Кредиты и займы	Процентная ставка	Сумма выданного / (полученного) займа за		Задолженность На 31 декабря	
		2019	2018	2019	2018
Займы выданные	11.7% - 16%	(15)	33	496	511
Резерв под обесценение		-	-	(496)	(248)
Займы выданные (нетто)		<u>(15)</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>263</u>

### Предоставленные залоги, гарантии

В 2019 и 2018 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В 2019 и 2018 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 31 декабря 2019 года гарантии, выданные связанным сторонам, составили 219 млн. руб. (31 декабря 2018: гарантии выданные отсутствовали).

По состоянию на 31 декабря 2019 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 0 млн. руб. (31 декабря 2018: 1 242 млн. руб.).

### Примечание 30. 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, специализирующиеся на строительстве объектов недвижимости элитного, бизнес или комфорт классов, преимущественно в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Калининграде;
- 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, предоставление финансирования, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

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 5 024 млн. руб. (2018: 1 049 млн. руб.).



Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2019	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	95 961	1 292	165	66	607	-	98 091
Межсегментная выручка	-	4 474	20 378	51	575	(25 478)	-
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>95 961</b>	<b>5 766</b>	<b>20 543</b>	<b>117</b>	<b>1 182</b>	<b>(25 478)</b>	<b>98 091</b>
Себестоимость продаж	(67 686)	-	(18 767)	(41)	(407)	18 828	(68 073)
Прочие распределенные расходы	(4 750)	(2 019)	(31)	(7)	(6)	4 438	(2 375)
Доля в убытках инвестиционных объектов, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	7	-	7
<b>Результат по сегментам</b>	<b>23 525</b>	<b>3 747</b>	<b>1 745</b>	<b>69</b>	<b>776</b>	<b>(2 212)</b>	<b>27 650</b>
Нераспределенные прочие доходы							90
Нераспределенные прочие расходы							(7 156)
Нераспределенные финансовые доходы							1 390
Нераспределенные финансовые расходы							(6 677)
Расход по налогу на прибыль							(3 621)
<b>Прибыль за год</b>							<b>11 676</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 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	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	88 425	1 741	207	66	1 790	-	92 229
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>2 530</b>	<b>(18 443)</b>	<b>92 229</b>
Себестоимость продаж	(69 518)	(3)	(13 741)	(36)	(1 788)	13 592	(71 494)
Прочие распределенные расходы	(5 024)	(1 724)	-	-	(38)	3 446	(3 340)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>13 883</b>	<b>3 456</b>	<b>677</b>	<b>80</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 2019 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2019	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	145 190	5 005	6 157	3 055	17 961	(27 539)	149 829
<b>Итого консолидированные активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149 829</b>
Задолженность по сегментам	135 466	6 602	4 296	23	13 578	(25 273)	134 692
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134 692</b>
Амортизация	(128)	(11)	(17)	(26)	(17)	-	(199)
Капитальные затраты	616	24	14	520	96	-	1 270

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 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	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	115 117	3 534	4 074	648	9 521	(14 863)	118 031
<b>Итого консолидированные активы</b>	-	-	-	-	-	-	<b>118 031</b>
Задолженность по сегментам	104 143	4 369	4 511	224	9 314	(13 461)	109 100
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	-	-	-	-	-	-	<b>109 100</b>
Амортизация	(114)	(7)	(4)	(10)	(12)	-	(147)
Капитальные затраты	1 771	-	5	-	-	-	1 776

### Примечание 31. События после отчетной даты

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, ограничения на въезд иностранных граждан, а также рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы. В течение марта 2020 года местные органы власти постепенно вводили дополнительные меры, чтобы обеспечить социальное дистанцирование, включая прекращение работы школ, высших учебных заведений, ресторанов, кинотеатров, театров, музеев, а также спортивных объектов. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения Президент Российской Федерации объявил нерабочие дни с сохранением заработной платы с 30 марта по 11 мая 2020 года для всех категорий работников, за исключением работников медицинских и аптечных организаций, служб неотложной помощи, компаний, обеспечивающих население продуктами питания и товарами первой необходимости и предприятий непрерывного цикла.

В связи с нарушением деловой активности и режимом самоизоляции, введенном во многих странах, мировой спрос на нефть резко снизился, что привело к избыточному предложению и резкому падению цен на нефть. 12 апреля 2020 года крупнейшие мировые производители нефти, включая Россию, договорились о рекордном сокращении добычи сырой нефти для стабилизации нефтяного рынка, что тем не менее не привело к уменьшению давления на цены на нефть. Резкое снижение цен и объемов добычи нефти приводит к соответствующему падению доходов нефтяных компаний и уменьшению отчислений в федеральный бюджет, что по всей видимости может повлечь за собой серьезные экономические и социальные последствия и спровоцирует снижение расходов государственного сектора.

Эти события окажут более значительное негативное влияние на экономику, включая:

- Нарушение деловой и экономической активности, приводящее к срывам поставок и нарушению контрактных обязательств;
- Значительные сбои в работе предприятий отдельных отраслей, работающих на внутреннем рынке, так и экспортно-ориентированных предприятий с высокой степенью зависимости от внешних рынков. Наиболее пострадавшие отрасли включают розничную торговлю, туризм, развлекательный и гостиничный сектор, перевозки, нефтяную промышленность, строительство, автомобильную отрасль, страхование и финансовый сектор;
- Значительное снижение спроса на товары и услуги, не являющиеся неотложными или жизненно-необходимыми;
- Рост экономической неопределенности, отражающийся в увеличивающейся волатильности стоимости активов и валютных курсов.

В марте 2020 года Правительство РФ объявило о принятии пакета мер по поддержке отраслей, наиболее сильно пострадавших в связи с распространением коронавирусной инфекции. Программа включает в себя, в частности, отсрочку уплаты налогов и сборов для малого и среднего бизнеса, отсрочку погашения кредитов, отсрочку арендных платежей по федеральному и муниципальному имуществу, государственную поддержку по рефинансированию и реструктуризации кредитов для компаний в особо проблемных отраслях. Кроме того, снижена ставка страховых взносов для всех субъектов малого и среднего бизнеса. Перечень сильно затронутых кризисом отраслей находится под тщательным контролем и может быть скорректирован с учетом дальнейших изменений в экономической ситуации.

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который не оказало существенного влияния быстрое распространение коронавирусной инфекции. В течение последних нескольких недель объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне, и ее деятельность, включая заключение новых договоров долевого участия и строительные работы на объектах, не прерывалась. На основании общедоступной информации на дату утверждения настоящей финансовой отчетности, руководство проанализировало возможные варианты развития ситуации и ожидаемое влияние на Компанию и экономическую среду, в которой Группа осуществляет свою деятельность, включая меры, уже принятые Правительством Российской Федерации, в том числе в отношении субсидирования ставок по ипотечному кредитованию населения.

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности и поддержания ликвидности Группы руководством реализован ряд мероприятий, в том числе:

- значительная часть сотрудников административных функций, а также сотрудники отделов продаж и закупок переведены в режим удаленной работы;
- сотрудники, непосредственно занятые в строительстве, прошли обучение по соблюдению строгих мер предосторожности в процессе работы, включая социальное дистанцирование;
- достигнуты договоренности с банками в отношении проектного финансирования. Руководство в том числе приняло во внимание условия большинства заключенных договоров приобретения земельных участков, в соответствии с которыми погашение задолженности за земельные участки привязано к поступлениям денежных средств от реализаций объектов недвижимости, возводимых на них. Проблем с ликвидностью руководством не ожидается;
- скорректированы планы по дальнейшему выкупу земельных участков под застройку с учетом возможного снижения спроса.

При оценке вариантов развития ситуации руководство Группы также учитывало, что Холдинг «Сэтл Групп» был включен в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации. Также в апреле 2020 года рейтинговое агентство S&P Global Ratings подтвердило кредитный рейтинг холдинга Setl Group по международной шкале на уровне «В+». Прогноз изменения рейтинга - «Стабильный».

Принимая во внимание вышеуказанные меры и текущие операционные и финансовые результаты Группы, а также имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты Группы в краткосрочной перспективе. Вместе с тем, нельзя исключать возможности того, что продление на длительный срок режима самоизоляции, дальнейшее ужесточение мер по предотвращению дальнейшего распространения инфекции или неблагоприятное влияние таких мер на экономические условия, в которых Группа осуществляет свою деятельность, окажут отрицательное влияние на деятельность Группы в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Кроме того, Группа анализирует возможные негативные сценарии развития ситуации и готово соответствующим образом адаптировать свои операционные планы. Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Также в 2020 году вследствие принятых в 2019 году изменений в законодательстве Группа постепенно внедряет схему продаж по договорам долевого участия с применением счетов эскроу. После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию невозобновляемых кредитных линий на общую сумму 2 750 млн. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости, реализуемых по схеме эскроу, со сроком погашения не позднее марта 2024 года. В первом квартале 2020 года компании Группы погасили задолженность по кредитным договорам в общем размере 822 млн. руб. и 60 тыс. евро.

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

В январе 2020 года Группа приобрела 100% долей компании ООО «ОСТ-5», которой принадлежит земельный участок в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, получено одобрение Федеральной Антимонопольной Службы. Стоимость доли в приобретаемой компании составила 2 000 млн. руб. Планируется указанное приобретение отразить как приобретение активов.

В 2020 году Группа приобрела земельные участки в Невском и Московском районах Санкт-Петербурга, стоимость приобретенных участков на дату заключения договоров составила 4 981 млн. руб.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2019 год и первый квартал 2020 года в суммах 2 000 млн. руб. и 2 000 млн. руб.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

### Примечание 32. 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 2019 и 2018 года:

	На 31 декабря	
	2019	2018
	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%
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»	100%	0%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	-	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	100%	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «Моритц»	100%	-
ООО «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Парк Бабушкина»	100%	100%
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»	100%	0%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Пять звезд»*	-	6%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	-

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2019	2018
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй»	100%	1%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»*	25%	6%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»	100%	6%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (бывший ЗАО «Аверс»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	-
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Свет»*	25%	6%
ООО «Строительная компания «Сегмент»*	25%	6%
ООО «Строительная компания «Символ»*	25%	6%
ООО «Строительная компания «Созвездие»*	25%	6%
ООО «Строительная компания «Спектр»*	-	6%
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»	100%	25%
ООО «Сэтл Сити Москва»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Сэтл Суоми»*	0%	0%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт»*	0%	0%
ООО «Сэтл»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	100%	100%
ООО «Фаворит»	100%	100%
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либнехта»*	0%	0%
ООО «Холдинг Центр»*	0%	0%
ООО «Хонвилл»*	-	0%
ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»*	-	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Цесма»	100%	0%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
ООО «Экология и здоровье»	100%	100%
ООО «Энергоснабжение-НР»	100%	100%

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

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2019 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы в течение 2019 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2018 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены в течение 2019 года, за исключением ООО «Моритц»,



**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2019 год  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

которое было приобретено в 2019 году. У ООО «Моритц» отсутствовали существенные активы и обязательства по состоянию на дату приобретения.

**Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

Чистый долг:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2019	2018
Кредиты и займы краткосрочные	1 030	6 058
Кредиты и займы долгосрочные	11 600	7 878
<b>Долг</b>	<b>12 630</b>	<b>13 936</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(13 482)	(2 179)
<b>Чистый долг</b>	<b>(852)</b>	<b>11 757</b>

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2019	2018
Прибыль до налогообложения		15 297	7 432
Плюс: амортизация	5, 6, 7	193	147
Плюс: процентные расходы в т.ч. Капитализированные		1 398	1 738
проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	588	1 005
Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах периода	12	810	733
Минус: процентные доходы	11	(454)	(155)
<b>ЕБИТДА</b>		<b>16 434</b>	<b>9 162</b>

**Скорректированная ЕБИТДА:**

	Прим.		
<b>Валовая прибыль</b>		<b>30 018</b>	<b>20 735</b>
Минус: Коммерческие расходы		(2 974)	(3 407)
Минус: Административные расходы		(3 967)	(2 830)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>23 077</b>	<b>14 498</b>
Плюс: Амортизация	5, 6, 7	193	147
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	9	(149)	(172)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	588	1 005
<b>Скорректированная ЕБИТДА</b>		<b>23 709</b>	<b>15 478</b>

**Производные показатели:**

	2019	2018
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	0,77	1,52
Отношение "Чистый долг/ЕБИТДА"	(0,05)	1,28
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,53	0,90
Отношение "Чистый долг/скорректированная ЕБИТДА"	(0,04)	0,76