

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 года,
и аудиторское заключение
независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	11
Консолидированный отчет о финансовом положении	12
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	15
Примечание 1. Общая информация	16
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	17
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	18
Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями	35
Примечание 5. Себестоимость реализации	36
Примечание 6. Коммерческие расходы	36
Примечание 7. Административные расходы	36
Примечание 8. Прочие доходы	37
Примечание 9. Прочие расходы	37
Примечание 10. Расходы на персонал	37
Примечание 11. Финансовые доходы	38
Примечание 12. Финансовые расходы	38
Примечание 13. Основные средства	39
Примечание 14. Финансовые вложения	40
Примечание 15. Расход по налогу на прибыль	40
Примечание 16. Отложенные налоговые активы и обязательства	41
Примечание 17. Запасы	42
Примечание 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные	43
Примечание 19. Денежные средства и их эквиваленты	43
Примечание 20. Прочие оборотные активы	44
Примечание 21. Собственный капитал	44
Примечание 22. Кредиты и займы	45
Примечание 23. Резервы	47
Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность	48
Примечание 25. Обязательства по аренде	49
Примечание 26. Авансы полученные, обязательства по договорам	50
Примечание 27. Финансовые риски	50
Примечание 28. Условные факты хозяйственной деятельности	58
Примечание 29. Операции со связанными сторонами	58
Примечание 30. Сегментная отчетность	60
Примечание 31. События после отчетной даты	66
Примечание 32. Компании Группы	67
Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	70



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 организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированных отчетов о совокупном доходе, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением влияния на сравнительные показатели за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, 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 2021 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 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», по состоянию на 31 декабря 2019 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. Поскольку входящий баланс резервов используется для расчета показателей консолидированных финансовых результатов и консолидированных денежных потоков, влияние данного отступления от требований Международных стандартов на прибыль, отраженную в консолидированном отчете о совокупном доходе, и денежные потоки от операционной деятельности, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, не было определено. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, было модифицировано соответствующим образом. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности



за текущий период также модифицировано в связи с влиянием данного обстоятельства на сопоставимость показателей текущего периода и сравнительных показателей.

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

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по договорам долевого участия

См. примечания 3 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение периода на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Признание выручки требует использования профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок. Наиболее важной, по нашему мнению, является оценка степени выполнения обязанности к исполнению.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none">- анализ надлежащего характера учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологии расчетов, использованных при определении суммы выручки в отчетном периоде;- анализ обоснованности изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде;- сверку на выборочной основе понесенных

<p>В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим ожидаемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p>	<p>затрат с подтверждающими документами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства; - сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия; - проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период. <p>Мы также проанализировали раскрытия информации, включенные в пояснения 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям стандарта.</p>
<p>Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре, оценка стоимости запасов (объекты социальной инфраструктуры)</p>	
<p>См. примечания 17 и 23 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Компании Группы вовлечены в строительство существенного количества объектов социальной инфраструктуры, которые реализуются с убытком либо передаются органам власти или управления безвозмездно.</p> <p>Оценка стоимости объектов социальной инфраструктуры в составе запасов и оценка величины резервов по обременительным договорам требуют 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.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 расчета резервов по строительству объектов социальной инфраструктуры; - анализ предпосылок, использованных в расчете величины резервов, подготовленном Группой, в том числе:

	<ul style="list-style-type: none"> - проверку обоснованности оценки затрат на строительство объектов 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.
<p>Определение величины финансовых обязательств по приобретению земельных участков для девелопмента</p>	
<p>См. примечания 17 и 24 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Стоимость земельных участков представляет значительную часть себестоимости строящихся объектов недвижимости, соответственно, оказывает влияние на основные показатели консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Значительная часть земельных участков приобретается Группой на условиях</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в данной области включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ контрактных условий приобретения земельных участков, выявление условий, определяющих расчетную величину финансового обязательства; - оценку обоснованности применяемой учетной политики Группы в отношении

<p>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, главным образом к прогнозным ценам 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>расчета и отражения финансовых обязательств;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 прогнозные цены реализации и ставки дисконтирования, с соответствующими рыночными показателями; - проверку арифметической точности расчетов.
---	--

Влияние событий после отчетной даты

См. примечание 31 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>После отчетной даты вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении России, что привело к значительной волатильности рынков, перебоям в цепочках поставок и неопределенности развития экономической ситуации.</p> <p>Вышеописанные события являются существенными некорректирующими событиями после отчетного периода, которые в соответствии с МСФО (IAS) 10 «События после отчетного периода» необходимо раскрыть надлежащим образом в финансовой отчетности, включая, характер событий, расчетную оценку их финансового влияния (если возможно произвести) и эффект таких событий на способность Группы непрерывно продолжать свою деятельность.</p>	<p>Наряду с другими аудиторскими процедурами мы проанализировали проведенную руководством оценку влияния событий после отчетной даты на финансовое положение Группы и краткосрочные и среднесрочные планы и прогнозы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценку чувствительности деятельности Группы к основным рыночным, финансовым и регуляторным рискам, включая риски, связанные со ставками по привлекаемому финансированию и ипотечным кредитам, доступностью внешнего финансирования, стабильностью спроса, наличием строительных материалов и их ценами; - оценку обоснованности допущений, связанных с выполнением финансовых и нефинансовых ковенантов в существующих кредитных соглашениях; - оценку обоснованности прогнозов руководства, связанных с погашением Группой своих обязательств и

С учетом обстоятельств анализ руководства требует значительной степени суждения и включает различные оценки и прогнозы, характеризующиеся более высоким уровнем неопределенности.

финансированием строительных работ;
- оценку того, были ли вышеуказанные ключевые допущения реалистичными, достижимыми и соответствующими условиям ведения деятельности на основе всех доступных внутренних и внешних источников;

Мы оценили адекватность и достаточность раскрытия информации о событиях после отчетного периода и анализе чувствительности к финансовым рискам в консолидированной финансовой отчетности.

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 предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или 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

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций №21906109203, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №4/20 от 16 января 2020 года.

АО «КРМГ»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций №12006020351.

Москва, Россия

29 апреля 2022 года

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2021 год (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2021	2020
Выручка по договорам с покупателями	4	125 333	116 505
Себестоимость реализации	5	(84 057)	(76 675)
Валовая прибыль		41 276	39 830
Коммерческие расходы	6	(4 178)	(3 809)
Административные расходы	7	(5 925)	(4 565)
Прочие доходы	8	452	163
Прочие расходы	9	(792)	(1 353)
Финансовые доходы	11	1 483	1 497
Финансовые расходы	12	(11 065)	(11 489)
Доля в прибылях зависимых обществ		26	9
Прибыль до налогообложения		21 277	20 283
Расход по налогу на прибыль	15	(4 711)	(4 302)
Прибыль за год		16 566	15 981
Причитающаяся:			
Участникам группы		16 102	15 488
Неконтрольным долям владения		464	493
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки: Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(43)	152
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		(43)	152
Причитающийся:			
Участникам группы		(43)	152
Неконтрольным долям владения		-	-
Итого совокупный доход		16 523	16 133
Причитающийся:			
Участникам группы		16 059	15 640
Неконтрольным долям владения		464	493

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «29» апреля 2022 года.


 Я.Л. Изак
 Генеральный директор


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

Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 16-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.


Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года

(в миллионах рублей)

	Прим.	На 31 декабря	
		2021	2020
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	4 393	5 245
Нематериальные активы		548	298
Инвестиционная недвижимость		652	-
Финансовые вложения	14	105	46
Отложенные налоговые активы	16	4 414	4 584
Итого внеоборотных активов		10 112	10 173
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	17	157 612	102 106
Запасы: готовая продукция	17	16 661	14 908
Запасы: прочие	17	88	228
Авансы поставщикам	18	23 564	17 541
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	18	40 394	22 873
Предоплаты по налогу на прибыль		1 682	368
Денежные средства и их эквиваленты	19	3 825	9 354
Финансовые вложения	14	434	286
Прочие оборотные активы	20	1 394	1 425
Итого оборотных активов		245 654	169 089
Всего активов		255 766	179 262
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	21	25	25
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		21	64
Нераспределенная прибыль		29 640	23 038
Итого собственного капитала участников Группы		29 686	23 127
Неконтрольные доли владения		(252)	(216)
Итого собственного капитала		29 434	22 911
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	32 882	11 028
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	58 216	23 623
Обязательства по аренде	25	43	1 880
Отложенные налоговые обязательства	16	4 453	4 046
Итого долгосрочных обязательств		95 594	40 577
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	13 434	4 210
Авансы полученные и обязательства по договорам	26	54 731	53 874
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	43 404	39 394
Обязательства по налогу на прибыль		308	1 151
Резервы	23	18 845	16 702
Обязательства по аренде	25	16	443
Итого краткосрочных обязательств		130 738	115 774
Итого обязательств		226 332	156 351
Всего собственного капитала и обязательств		255 766	179 262


Я.Л. Изак
Генеральный директор


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

Данные консолидированного отчета о о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 16-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2021	2020
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		16 566	15 981
Корректировки:			
Амортизация		452	401
Прибыль от выбытия основных средств	8, 9	(70)	(14)
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях		(6)	-
Процентный расход	12	1 333	967
Процентный доход	11	(500)	(566)
Комиссии за привлечение заемных средств	12	79	25
Изменение резерва по дебиторской задолженности и займам выданным	8, 9	184	736
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	93	99
Прибыль от изменения обменных курсов иностранных валют	11, 12	(3)	(68)
Расход по налогу на прибыль	15	4 711	4 302
Списание просроченной кредиторской задолженности	8	(28)	(31)
(Прибыль) / убыток от выбытия прочих активов	9	(86)	15
Убыток от обесценения основных средств	13	4	64
Затраты на строительные объекты не давшие результата		135	
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	12	5 274	5 494
Списание запасов до чистой стоимости реализации	17	869	370
Доля в прибылях зависимых обществ		(26)	(9)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	12	1 179	890
Высвобождение дисконта по долгосрочным обязательствам по аренде	12	174	337
Высвобождение дисконта по резервам	12	755	454
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	11	(980)	(863)
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	12	2 179	3 322
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость		1 045	1 587
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанной в выручке		(1 810)	(3 032)
Дополнительная экономия по проектному финансированию, признанная в выручке *		(1 203)	(77)
Прочие финансовые расходы		92	-
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		30 412	30 384
Изменение запасов		(55 065)	(15 820)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(7 715)	(8 849)
Изменение активов по договорам		(14 360)	(2 545)
Изменение обязательств по договорам		(1 238)	(3 267)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		27 812	7 657
Потоки денежных средств (направленные на) / от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(20 154)	7 560
Налог на прибыль уплаченный		(6 344)	(4 363)
Проценты уплаченные		(1 510)	(1 217)
Потоки денежных средств (направленные на) / от операционной деятельности		(28 008)	1 980

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 16-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2021	2020
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		74	16
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(384)	(352)
Проценты полученные		487	511
Приобретение основных средств	13	(504)	(1 264)
Приобретение нематериальных активов		(434)	(291)
Приобретение инвестиций, имеющихся в наличии для продажи		(19)	-
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний		23	-
Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность		(757)	(1 380)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	22	40 488	8 904
Погашение заемных средств	22	(7 837)	(6 042)
Платежи по обязательствам по аренде		(447)	(502)
Дивиденды выплаченные		(8 970)	(7 156)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		23 234	(4 796)
		(5 531)	(4 196)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто			
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		9 354	13 482
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		2	68
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	3 825	9 354

* Данная статья в составе корректировок была выделена Группой в 2021 году, показатели за сопоставимый период были соответствующим образом скорректированы.

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 16-71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2021 год (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2020 года	25	(88)	15 538	15 475	(338)	15 137
Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников	-	-	12	12	(12)	-
Дивиденды	-	-	(8 000)	(8 000)	(359)	(8 359)
Операции с собственниками, итого	-	-	(7 988)	(7 988)	(371)	(8 359)
Прибыль за год	-	-	15 488	15 488	493	15 981
Прочий совокупный доход за год	-	152	-	152	-	152
Итого совокупный доход за год	-	152	15 488	15 640	493	16 133
Остаток на 31 декабря 2020 года	25	64	23 038	23 127	(216)	22 911
Остаток на 1 января 2021 года	25	64	23 038	23 127	(216)	22 911
Дивиденды	-	-	(9 500)	(9 500)	(500)	(10 000)
Операции с собственниками, итого	-	-	(9 500)	(9 500)	(500)	(10 000)
Прибыль за год	-	-	16 102	16 102	464	16 566
Прочий совокупный доход за год	-	(43)	-	(43)	-	(43)
Итого совокупный доход за год	-	(43)	16 102	16 059	464	16 523
Остаток на 31 декабря 2021 года	25	21	29 640	29 686	(252)	29 434

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 16-71, 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% (2020: 70%), Изак Я.Л. 24% (2020: 24%) и Еременко И.А. 6% (2020: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 197342, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, стр. 1, офис 509 А.

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

Перечень входящих в Группу компаний приводится в примечании 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. Недавний рост напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины также привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности и увеличению рисков дополнительных санкций.

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной военной операции в Украине Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Кроме того, пандемия коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на

деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») и согласно требованиям федерального закона 208-ФЗ о «Консолидированной финансовой отчетности».

(б) База для определения стоимости

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

(в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления данного отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по средним обменным курсам валют за соответствующий период; 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 4 - выручка по договорам с покупателями;
- Примечание 17 - запасы;
- Примечание 23 - резервы на строительство объектов социальной инфраструктуры;

- Примечание 24 - оценочные суждения в отношении величины долгосрочных финансовых обязательств.

(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.

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 2021 года.

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

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 гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевыми ценными бумагами, 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 (IAS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия

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

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

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

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

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

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

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

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

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нерезализованной 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 консолидированном 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 консолидированный 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>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</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>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</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>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</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>Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</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 возникающее в 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 консолидированном 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 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 2021 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2020 годом.

(д) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по себестоимости ее приобретения. Последующая оценка производится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Любая прибыль или убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (рассчитанная как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью объекта недвижимости) признается в составе прибыли или убытка.

Ожидаемый срок полезного использования объекта инвестиционной недвижимости составляет 30 лет.

(е) 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.

(ж) Аренда

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.

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 следующего 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.

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 используются следующие суждения:

- 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.

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

(з) 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 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 консолидированном 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.

(и) 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 значительный компонент 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 наличии соответствующего рейтинга. Ожидаемые кредитные убытки по остальным балансам определялись исходя из уровня кредитного риска каждого индивидуального дебитора.

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 консолидированном 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 гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

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

(к) 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.

(л) 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.

(м) 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.

Индивидуальные графики оплаты возмещения устанавливаются в договорах с покупателями.

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, заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями федерального закона №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий договора долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Договоры долевого участия определяют конкретную квартиру, которая подлежит передаче покупателю по данному договору и не может быть передана другому покупателю. Таким образом договоры долевого участия являются нерасторжимыми в общем порядке, и выручка признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

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.

Цена сделки по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации договора долевого участия Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по договору долевого участия, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде.

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по договорам долевого участия, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент договоры долевого участия пропорционально суммам, поступившим на счета эскроу.

При реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть счета эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных

средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Некоторые расходы на страхование, а также некоторые агентские расходы удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются затратами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные затраты в составе статьи Прочие оборотные активы и признает в составе административных и коммерческих расходов по мере готовности соответствующего объекта строительства.

Выручка от оказания подрядных услуг

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о 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 консолидированном 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.

(н) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в консолидированном 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, высвобождение дисконта по обязательствам и резервам, 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.

(о) 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.

(п) 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 консолидированном отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям,

признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в таком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(р) Сегментная отчетность

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

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

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2021 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

- Обременительные договоры - затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа находится в процессе оценки сроков соответствующих договоров и потенциального эффекта.

- Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя "взаимосвязанный" подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

- Прочие стандарты

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

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16.);
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. - различные стандарты;
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО);
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).

Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	104 722	98 954
Итого выручка, признаваемая в течение времени	104 722	98 954
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	17 759	14 971
От реализации строительных материалов	-	16
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 719	1 592
От сдачи имущества в аренду	240	132
Прочая выручка	893	840
Итого выручка, признаваемая в момент времени	20 611	17 551
Итого выручка по договорам с покупателями	125 333	116 505

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2021 году составил от 7,15% до 11,9%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2021 году, составила 1 203 миллионов рублей (2020: 77 млн. руб.).

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

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Активы по договорам	7 609	7 723
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	16 297	1 823
Обязательства по договорам	(54 093)	(53 670)
	(30 187)	(44 124)

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, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

	2021		2020	
	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	34 265	3 288	38 503	1 554

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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

31 декабря 2021	2022	2023	2024	2025	Итого
Выручка по договорам долевого участия	65 666	21 254	2 221	71	89 212

31 декабря 2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Выручка по договорам долевого участия	56 655	14 410	1 887	42	72 994

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

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Строительные работы	47 667	43 907
Стоимость земельного участка	16 773	16 151
Материалы	15 814	12 856
Заработная плата и отчисления	2 246	2 009
Амортизация	141	108
Аренда	59	48
Прочие расходы	1 357	1 596
	84 057	76 675

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

Примечание 6. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Комиссии	3 081	2 870
Расходы на рекламу и маркетинг	984	852
Заработная плата и отчисления	56	45
Амортизация	9	2
Прочие коммерческие расходы	48	40
	4 178	3 809

Примечание 7. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Заработная плата и отчисления	3 784	2 586
Страхование	962	1 064
Амортизация	301	259
Аренда	102	127

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Аудиторские и консалтинговые услуги	168	118
Материалы	47	67
Банковские услуги и комиссии	94	51
Услуги охраны	31	27
Прочие административные расходы	436	266
	5 925	4 565

Примечание 8. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Штрафы и пени по договорам	262	118
Списание просроченной кредиторской задолженности	28	31
Прибыль от выбытия основных средств	70	14
Прибыль от реализации прочих активов	86	-
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	6	-
	452	163

Примечание 9. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности и займов выданных	184	736
Расходы на благотворительность	258	314
Налоги за исключением налога на прибыль	93	113
Списание просроченной дебиторской задолженности	93	99
Убыток от обесценения основных средств	4	64
Убыток от выбытия прочих активов	-	15
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	135	1
Прочие операционные расходы	25	11
	792	1 353

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	
	2021	2020
Заработная плата	4 747	3 512
Отчисления в государственные фонды	1 076	827
	5 823	4 339

Примечание 11. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	980	863
Процентный доход	500	566
Положительная курсовая разница	3	68
	<u>1 483</u>	<u>1 497</u>

Примечание 12. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	5 274	5 494
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	2 179	3 322
Расходы по процентам	1 333	967
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	1 179	890
Высвобождение дисконта по резервам	755	454
Высвобождение дисконта по долгосрочным обязательствам по аренде	174	337
Комиссии за привлечение заемных средств	79	25
Прочие финансовые расходы	92	-
	<u>11 065</u>	<u>11 489</u>

Информация о обязательствах по приобретению земельных участков и их пересмотре приведена в Примечании 24.

В 2021 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 1 057 млн. руб. (2020: 248 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2021 году составила 7,99% (2020: 9,24%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта составила 2 226 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 318 млн. руб. (2020: 2 406 и 586 млн. руб.).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Расходы на привлечение заемных средств		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	2 497	3 908
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	3 405	3 296
Проценты по кредитам и займам	2 390	1 215
Комиссии по кредитам и займам	79	25
Высвобождение дисконта по долгосрочным обязательствам по аренде	174	337
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(3 601)	(3 240)
Итого расходы на привлечение заемных средств	<u>4 944</u>	<u>5 541</u>

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенная на себестоимость в 2021 году, составила 434 млн. руб. и 611 млн. руб. соответственно (2020: 446 млн. руб. и 1 141 млн. руб.).

Примечание 13. Основные средства

	Земля, здания и сооружени я	Машины и оборудова- ние	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Стоимость						
На 1 января 2020	3 762	116	64	336	140	4 418
Поступления	298	81	15	219	652	1 265
Выбытия	-	-	-	-	260	260
Поступления в ходе объединения бизнеса	(7)	(15)	(6)	(2)	(37)	(67)
Реклассификация	27	17	-	27	(71)	-
Курсовая разница	160	-	-	6	-	166
Перевод из запасов в основные средства	-	-	-	-	(18)	(18)
На 31 декабря 2020	<u>4 240</u>	<u>199</u>	<u>73</u>	<u>586</u>	<u>926</u>	<u>6 024</u>
На 1 января 2021	4 240	199	73	586	926	6 024
Поступления	11	221	38	131	103	504
Реклассификация из состава запасов	-	-	-	-	-	-
Выбытия	(93)	(100)	(11)	(181)	(8)	(393)
Выбытия дочерних компаний	(251)	-	-	-	-	(251)
Реклассификация	267	(6)	-	8	(269)	-
Курсовая разница	(44)	-	-	(2)	-	(46)
Перевод из основных средств в состав винвещиционной недвижимости	-	-	-	-	(656)	(656)
На 31 декабря 2021	<u>4 130</u>	<u>314</u>	<u>100</u>	<u>542</u>	<u>96</u>	<u>5 182</u>
Амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2020	(150)	(55)	(29)	(206)	-	(440)
Начисленная амортизация	(142)	(37)	(11)	(95)	-	(285)
Начисление убытка от обесценения	(64)	-	-	-	-	(64)
Выбытия	4	12	5	1	-	22
Реклассификация	-	-	-	-	-	-
Курсовая разница	(9)	-	-	(3)	-	(12)
На 31 декабря 2020	<u>(361)</u>	<u>(80)</u>	<u>(35)</u>	<u>(303)</u>	<u>-</u>	<u>(779)</u>
На 1 января 2021	(361)	(80)	(35)	(303)	-	(779)
Начисленная амортизация	(153)	(38)	(15)	(101)	-	(307)
Начисление убытка от обесценения	(4)	-	-	-	-	(4)
Выбытия	63	51	11	162	-	287
Выбытие при выбытии дочерних компаний	9	-	-	-	-	9
Реклассификация	-	5	-	(5)	-	-
Курсовая разница	4	-	-	1	-	5
На 31 декабря 2021	<u>(442)</u>	<u>(62)</u>	<u>(39)</u>	<u>(246)</u>	<u>-</u>	<u>(789)</u>
Остаточная стоимость						
На 1 января 2021	<u>3 879</u>	<u>119</u>	<u>38</u>	<u>283</u>	<u>926</u>	<u>5 245</u>
На 31 декабря 2021	<u>3 688</u>	<u>252</u>	<u>61</u>	<u>296</u>	<u>96</u>	<u>4 393</u>

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2021 года основные средства балансовой стоимостью 240 млн.руб. находятся в залоге по договорам приобретения земельных участков (на 31 декабря 2020 года отсутствует)

Примечание 14. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2021	2020
Внеоборотные		
Займы выданные	1 021	785
Резерв под обесценение займов выданных	(972)	(776)
Прочие инвестиции	56	37
	105	46
Оборотные		
Займы выданные	548	441
Резерв под обесценение займов выданных	(237)	(237)
Векселя	123	82
	434	286

Изменения резерва по займам выданным:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Остаток на начало года	1 013	731
Увеличение резерва, признанное в отчете о совокупном доходе	196	282
Остаток на конец года	1 209	1 013

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2021 года в залоге находятся векселя балансовой стоимостью 106 млн. руб. (31 декабря 2020: 82 млн. руб.).

Примечание 15. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	4 187	4 320
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	524	(18)
	4 711	4 302

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2020: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2020: 20%).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2021	%	2020	%
Прибыль до налогообложения	21 277		20 283	
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	4 255	(20)	4 057	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	361	(1,7)	137	(0,7)
Изменение непризнанного отложенного налогового актива по убытку	90	(0,4)	105	(0,5)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	5	-	3	-
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	4 711	(22)	4 302	(21)

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Основные средства	97	45	(18)	(41)	79	4
Нематериальные активы	2	-	-	-	2	-
Финансовые вложения	332	297	-	-	332	297
Запасы	32 971	29 082	(7 276)	(3 413)	25 695	25 669
Активы по договорам и дебиторская задолженность	962	746	(5 348)	(1 289)	(4 386)	(543)
Кредиты и займы	25	11	(365)	(54)	(340)	(43)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	6 503	1 988	(31 682)	(30 172)	(25 179)	(28 184)
Резервы	3 769	3 341	(11)	(3)	3 758	3 338
Налоговые активы/ (обязательства)	44 661	35 510	(44 700)	(34 972)	(39)	538
Зачет налогов	(40 247)	(30 926)	40 247	30 926	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	4 414	4 584	(4 453)	(4 046)	(39)	538

Движение отложенного налога на прибыль в размере 524 млн. руб. за 2021 год (2020: (18) млн. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 331 млн. руб. (31 декабря 2020: 304 млн. руб.). Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 17. Запасы

	На 31 декабря	
	2021	2020
Незавершенное производство	157 612	102 106
Готовая продукция и товары для перепродажи	16 661	14 908
Сырье и материалы	88	228
	<u>174 361</u>	<u>117 242</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 128 933 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 г.: 71 986 млн. руб.).

(а) Приобретение земельных участков для целей строительства недвижимости

В основном Группа приобретает земельные участки у третьих лиц.

Часть земельных участков, отраженная в составе незавершенного производства в сумме 81 723 млн. руб. (на 31 декабря 2020 года: 52 951 млн. руб.), приобреталась на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента установленной договором доли в площади возводимых объектов недвижимости. Земельные участки по таким сделкам признаны по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, определенной руководством, на основе следующих допущений:

- денежные потоки прогнозировались на основе бизнес-планов строительства жилой недвижимости и темпов продаж жилой недвижимости;
- цены реализации определялись исходя из анализа текущей рыночной ситуации с учетом имеющихся аналитических обзоров и собственных оценок Группы, базирующихся на плановых ценах продаж;
- ставки дисконтирования - в пределах 7,68% - 13,45% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

В 2021 году, а также в предыдущих периодах, Группа также покупала земельные участки посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного производства. Стоимость таких земельных участков, отраженная в составе незавершенного производства по состоянию на 31 декабря 2021 года, составляет 8 914 млн. руб. (2020: 4 113 млн. руб.).

(б) Обесценение запасов

В течение 2021 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 869 млн. руб. (2020: 370 млн. руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе. Информация об основных допущениях, сделанных при определении чистой стоимости реализации запасов, приведена в Примечании 23.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 26 289 млн. руб. (31 декабря 2020: 17 891 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. примечание 22).

Запасы балансовой стоимостью 18 576 млн. руб. (31 декабря 2020: 24 485 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

земельных участков, запасы балансовой стоимостью 3 242 млн. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договору купли-продажи доли в уставном капитале (соответствующее приобретение было учтено как стоимость незавершенного производства) (см. также примечание 24).

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

	На 31 декабря	
	2021	2020
Авансы поставщикам	24 162	18 480
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(598)	(939)
Итого авансы поставщикам - нетто	23 564	17 541

	На 31 декабря	
	2021	2020
Дебиторская задолженность подрядчиков, покупателей и заказчиков	10 355	9 529
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	23 887	9 520
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	19	26
НДС к возмещению	4 320	3 510
Проценты по займам выданным	579	496
Расчеты с персоналом	50	9
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	1 105	244
Прочая дебиторская задолженность	1 036	421
Краткосрочная дебиторская задолженность	41 351	23 755
Резерв под обесценение	(957)	(882)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	40 394	22 873

Изменения резерва под обесценение:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Остаток на начало года	1 821	1 415
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(254)	(48)
Увеличение резерва под обесценение	370	669
Восстановление резерва под обесценение	(382)	(215)
Остаток на конец года	1 555	1 821

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	
	2021	2020
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	949	1 142
Депозиты	2 876	8 212
Денежные средства и их эквиваленты	3 825	9 354

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	На 31 декабря	
	2021	2020
Счета эскроу	38 688	6 438

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Компании Группы получают доступ к данным денежным средствам только после завершения строительства соответствующих домов.

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

Примечание 20. Прочие оборотные активы

	На 31 декабря	
	2021	2020
Затраты на обязательное страхование договоров долевого участия	642	722
Затраты на агентское вознаграждение посредникам за заключение договоров долевого участия	752	703
	<u>1 394</u>	<u>1 425</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			
	2021		2020	
	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 2021 года сумма нераспределенной прибыли* Компании, аудит которой проводился ООО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД», включая прибыль за текущий период, составила 13 086 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 8 948 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	
	2021	2020
<i>Долгосрочные</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	12 678	3 804
Необеспеченные выпущенные облигации	19 903	7 223
Необеспеченные займы	1	1
Необеспеченные банковские кредиты	300	-
	32 882	11 028
<i>Краткосрочные</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	9 822	791
Необеспеченные облигации краткосрочные	2 248	2 200
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	-	962
Необеспеченные банковские кредиты	1 265	257
Необеспеченные займы	99	-
	13 434	4 210

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн. руб.	1 января 2021 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2021 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	5 815	25 488	(5 637)	(1 501)	24 165
Выпущенные облигации	9 423	15 000	(2 200)	(72)	22 151
	15 238	40 488	(7 837)	(1 573)	46 316

В млн. руб.	1 января 2020 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2020 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	2 671	8 904	(5 492)	(268)	5 815
Выпущенные облигации	9 959	-	(550)	14	9 423
	12 630	8 904	(6 042)	(254)	15 238

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2021:

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2021	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				316	316
	Рубли	7	2023	316	316
Необеспеченные банковские кредиты		4,75 - 10,95		1 565	1 565
	Рубли		2022-2023	1 565	1 565
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				23 918	22 184
	Рубли	0,01 - 9,44	2022-2024	23 918	22 184
Необеспеченные займы от третьих лиц				100	100
	Рубли	0-1	2022-2024	100	100
Необеспеченные выпущенные облигации				22 151	22 151
	Рубли	8,5 - 10,75	2022-2025	22 151	22 151
Итого Долговые обязательства				48 050	46 316

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2020:

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2020	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты		5,25 - 10,25		1 584	1 584
	Рубли		2022-2023	1 584	1 584
Необеспеченные банковские кредиты				257	257
	Рубли	2 - 4,75	2021	257	257
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				4 217	3 973
	Рубли	0,01 - 10	2021-2023	4 217	3 973
Необеспеченные займы от третьих лиц				1	1
	Рубли	0-1	2020-2024	1	1
Необеспеченные выпущенные облигации				9 423	9 423
	Рубли	9,7 - 10,75	2020-2023	9 423	9 423
Итого Долговые обязательства				15 482	15 238

* В течение 2020 и 2021 года Группа привлекала кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счетах эскроу.

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 2021 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 26 289 млн. руб. (31 декабря 2020: 17 891 млн. руб.) (см. примечание 17).
- Акции дочерних обществ: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 50% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Потенциал», 0,1% в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Строительная компания «Союз», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», 100% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити» (31 декабря 2020: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 100% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Потенциал», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Стерео-2», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Строительная компания «Союз»).
- Основные средства в залоге отсутствуют (31 декабря 2020: основные средства в залоге отсутствуют) - см. примечание 13.
- Векселя стоимостью 106 млн. руб. (31 декабря 2020: 82 млн. руб.) - см. примечание 14.

Примечание 23. Резервы

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
Остаток на 1 января 2020 года	339	9 071	9 410
Использование резерва	(480)	(1 170)	(1 650)
Увеличение резерва	1 248	7 532	8 780
Восстановление излишне начисленного резерва	(95)	(197)	(292)
Высвобождение дисконта	-	454	454
Остаток на 31 декабря 2020 года	1 012	15 690	16 702
Остаток на 1 января 2021 года	1 012	15 690	16 702
Использование резерва	(1 373)	(900)	(2 273)
Увеличение резерва	1 075	4 143	5 218
Восстановление излишне начисленного резерва	(235)	(1 322)	(1 557)
Высвобождение дисконта	-	755	755
Остаток на 31 декабря 2021 года	479	18 366	18 845

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.

При оценке плановой себестоимости строительства объектов социальной инфраструктуры Группа исходила из следующих допущений:

- плановая себестоимость определялась на основе утвержденных бюджетов строительства;
- в случае отсутствия утвержденного бюджета плановая себестоимость оценивалась на базе фактической или плановой себестоимости подобных объектов социальной инфраструктуры, возводимых Группой.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Краткосрочные резервы в сумме 12 888 млн. руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 г.: 14 950 млн. руб.).

Примечание 24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2021	2020
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	20 379	20 804
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	16 484	13 363
Дивиденды к уплате	3 468	2 438
Проценты по кредитам и займам	425	182
Прочие налоги к уплате	1 731	1 798
Задолженность по заработной плате	525	334
Прочая кредиторская задолженность	392	475
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	43 404	39 394
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	58 216	23 623
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	58 216	23 623
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	101 620	63 017

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 2021 года величина такой кредиторской задолженности составляет 71 249 млн. руб. (31 декабря 2020: 40 821 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 5 274 млн.руб. отражено в составе финансовых расходов в 2021 году (2020: 5 494 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 13 549 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 2021 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 21 818 млн. руб. (31 декабря 2020: 24 485 млн. руб.) и основных средств балансовой стоимостью 240 млн. руб. (31 декабря 2020: залоговое обеспечение в виде основных средств не предоставлялось).

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	
	2021	2020
Долгосрочные		
Обязательства, включающие приобретение арендуемых земельных участков	-	1 840
Прочее	43	40
	43	1 880
Краткосрочные		
Обязательства, включающие приобретение арендуемых земельных участков	-	415
Прочее	16	28
	16	443

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

	2021
Расход по краткосрочным договорам аренды	122
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включаемым в расчет обязательства по аренде	8
	130
	2020
Расход по краткосрочным договорам аренды	156
Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включаемым в расчет обязательства по аренде	-
	156

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	
	2021	2020
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	6 127	3 660
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	47 966	50 010
Прочие авансы полученные	638	204
Итого авансы полученные	54 731	53 874

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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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.

Примерно 3 129 млн. руб. (на 31 декабря 2020: 4 208 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	
	2021	2020
Займы, дебиторская задолженность и активы по договорам, классифицированные в качестве финансовых активов	36 507	19 649
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	3 825	9 354
	<u>40 332</u>	<u>29 003</u>

Убытки от обесценения.

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

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	Обесценение		Обесценение	
	На 31 декабря 2021	2021	На 31 декабря 2020	2020
Непросроченная	35 827	(7)	19 328	(18)
Просроченная на срок 0-30 дней	13	(7)	9	(5)
Просроченная на срок 31-120 дней	86	(20)	25	(14)
Просроченная на срок 121-365 дней	137	(39)	107	(78)
Просроченная на срок более года	918	(884)	767	(767)
	<u>36 981</u>	<u>(957)</u>	<u>20 236</u>	<u>(882)</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 2021 года выданные гарантии составили 474 млн. руб. (на 31 декабря 2020: 655 млн. руб.), в том числе гарантии, выданные связанным сторонам, - 243 млн. руб. (на 31 декабря 2020: 292 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 2021 размер неиспользованных кредитных линий составляет 36 600 млн. руб. (31 декабря 2020: 25 065 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 0,01 - 11,9% (31 декабря 2020: 0,01%-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 2021 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
Обязательства на 31 декабря 2021									
Обеспеченные банковские кредиты	316	(358)	(11)	(11)	(336)	-	-	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (финансирование под остатки на счетах эскроу)	22 184	(24 516)	(1 133)	(9 669)	(10 890)	(2 824)	-	-	-
Необеспеченные облигации, выпущенные	22 151	(27 122)	(2 135)	(2 132)	(6 477)	(8 525)	(7 853)	-	-
Необеспеченное банковское кредитование	1 565	(1 663)	(681)	(668)	(314)	-	-	-	-
Обязательства по аренде	59	(144)	(8)	(5)	(7)	(5)	(5)	(5)	(109)
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб	100	(100)	-	(98)	-	(2)	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	95 471	(129 598)	(28 918)	(9 004)	(12 826)	(10 071)	(7 918)	(9 338)	(51 523)
Гарантии	-	(474)	(474)	-	-	-	-	-	-
	141 846	(183 975)	(33 360)	(21 587)	(30 850)	(21 427)	(15 776)	(9 343)	(51 632)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 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
Обязательства на 31 декабря 2020									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	1 584	(1 659)	(254)	(775)	(630)	-	-	-	-
в евро								-	-
Обеспеченные банковские кредиты (финансирование под остатки на счетах эскроу)	3 973	(4 522)	(717)	(207)	(1 709)	(1 889)	-	-	-
Необеспеченные облигации, выпущенные - в руб.	9 423	(11 145)	(1 570)	(1 517)	(2 924)	(5 134)	-	-	-
Необеспеченное банковское кредитование	257	(259)	(259)	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	2 323	(2 893)	(442)	(15)	(718)	(1 595)	(5)	(5)	(113)
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб	1	(1)	-	-	-	-	(1)	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	58 265	(71 725)	(29 579)	(9 960)	(13 866)	(12 637)	(4 330)	(1 353)	-
Гарантии	-	(655)	(655)	-	-	-	-	-	-
	75 826	(92 859)	(33 476)	(12 474)	(19 847)	(21 255)	(4 336)	(1 358)	(113)

(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. Кредиты и займы, выраженные в других валютах, по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 года отсутствуют. 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 и закупки, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты Группы. В связи с этим валютный риск возникает в отношении операций, осуществленных в долларах США и Евро.

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

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 31 2021	декабря 2021	На 31 2020	декабря 2020
Денежные средства и их эквиваленты	427	1	425	-
Торговая дебиторская задолженность	-	17	-	31
Торговая кредиторская задолженность	(3)	(3)	-	(1)
Общий балансовый риск	424	15	425	30

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс На 31 декабря		Обменный курс «спот» На 31 декабря	
	2021	2020	2021	2020
1 доллар США	73,6541	72,1464	74,2926	73,8757
1 евро	87,1877	82,4488	84,0695	90,6824

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро, Швейцарский франк - по состоянию на 31 декабря 2021 года привело бы к уменьшению дохода по курсовой разнице на 88 млн. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2020 года привело бы к увеличению дохода по курсовой разнице на 85 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 2021 года и 31 декабря 2020 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	
	2021	2020
Инструменты с фиксированной ставкой процента	118 866	60 100
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	78 595	44 427
Кредиты и займы	40 212	13 350
Обязательства по аренде	59	2 323
Инструменты с плавающей ставкой процента	6 104	1 888
Кредиты и займы *	6 104	1 888
	124 970	61 988

* По состоянию на 31 декабря 2021 года кредиты и займы с плавающей ставкой процента включают привлеченные средства по проектному финансированию в сумме 5 480 млн. руб., по которому базовая ставка зависит от ключевой. При этом фактический денежный отток происходит по льготным ставкам, что обеспечивается наполненностью счетов эскроу. Фактическая ставка по данному заимствованию в 2021 году составила 1,15%.

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 консолидированном отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2021 г.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы				
Векселя	123	-	123	123
Займы и дебиторская задолженность	36 384	-	36 384	36 384
Денежные средства и их эквиваленты	3 825	3 825	-	3 825
	40 332	3 825	36 507	40 332
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(22 500)	-	(22 009)	(22 009)
Необеспеченные банковские кредиты	(1 565)	-	(1 565)	(1 565)
Необеспеченные займы	(100)	-	(96)	(96)
Необеспеченные выпущенные облигации	(22 151)	(21 896)	-	(21 896)
Обязательства по аренде	(59)	-	(59)	(59)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(95 471)	-	(95 471)	(95 471)
	(141 846)	(21 896)	(119 200)	(141 096)
31 декабря 2020 г.				
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы				
Векселя	82	-	82	82
Займы и дебиторская задолженность	19 567	-	19 567	19 567
Денежные средства и их эквиваленты	9 354	9 354	-	9 354
	29 003	9 354	19 649	29 003
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(5 557)	-	(5 600)	(5 600)
Необеспеченные банковские кредиты	(257)	-	(255)	(255)
Необеспеченные займы	(1)	-	(1)	(1)
Необеспеченные выпущенные облигации	(9 423)	(10 029)	-	(10 029)
Обязательства по аренде	(2 323)	-	(2 323)	(2 323)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(58 265)	-	(58 265)	(58 265)
	(75 826)	(10 029)	(66 444)	(76 473)

(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.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Примечание 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	
	2021	2020
Заработная плата и премии	<u>9</u>	<u>8</u>
	<u>9</u>	<u>8</u>

(б) Операции с акционерами

Далее представлены операции Группы с акционерами:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Реализация прочего имущества	-	307	-	-	-	-
Реализация построенных объектов	-	-	6	7	-	-
Приобретение товаров	-	-	-	-	222	16
Прочее	-	-	60	-	-	-
	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>66</u>	<u>7</u>	<u>222</u>	<u>16</u>

(в) 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Реализация построенных объектов	-	-	-	-	-	-
Оказание услуг	5	8	5	4	-	-
Прочее	435	160	745	366	1	-
	<u>440</u>	<u>168</u>	<u>750</u>	<u>370</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Резерв под обесценение			(426)	(366)		
			<u>324</u>	<u>4</u>		

Закупки	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Приобретение товаров	274	-	-	-	374	636
Оказание услуг	259	141	75	24	20	-
Прочее	7	-	-	-	-	-
	<u>540</u>	<u>141</u>	<u>75</u>	<u>24</u>	<u>394</u>	<u>636</u>
Резерв под обесценение					(394)	(634)
					<u>-</u>	<u>2</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Займы	Процентная ставка	Сумма выданного / (полученного) займа за		Задолженность	
		2021	2020	На 31 декабря	
				2021	2020
Займы выданные	9,55% - 16%	244	293	1 006	776
Резерв под обесценение		-	-	(969)	(776)
Займы выданные (нетто)		<u>244</u>	<u>293</u>	<u>37</u>	<u>-</u>

Предоставленные залоги, гарантии

В 2021 и 2020 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В 2021 и 2020 году связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 31 декабря 2021 года гарантии, выданные связанным сторонам, составили 243 млн. руб. (31 декабря 2020: 292 млн.руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы, не обеспеченным залогом, в сумме 625 млн. руб., а также по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 10 552 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы, не обеспеченным залогом, в сумме 256 млн. руб., а также по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 5 016 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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

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

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

(б) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 3 461 млн. руб. (2020: 3 695 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2021	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	122 481	1 719	-	240	893	-	125 333
Межсегментная выручка	-	5 210	48 431	354	944	(54 939)	-
Итого выручка по сегментам	122 481	6 929	48 431	594	1 837	(54 939)	125 333
Себестоимость продаж	(84 056)	-	(44 091)	(80)	(209)	44 379	(84 057)
Прочие распределенные расходы	(5 458)	(2 216)	(28)	(1)	(14)	4 806	(2 911)
Доля в прибылях инвестиционных объектов, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	26	-	26
Результат по сегментам	32 967	4 713	4 312	513	1 640	(5 754)	38 391
Нераспределенные прочие доходы							452
Нераспределенные прочие расходы							(7 984)
Нераспределенные финансовые доходы							1 483
Нераспределенные финансовые расходы							(11 065)
Расход по налогу на прибыль							(4 711)
Прибыль за год							16 566

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2020	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	113 925	1 592	-	132	856	-	116 505
Межсегментная выручка	-	4 665	43 295	163	720	(48 843)	
Итого выручка по сегментам	113 925	6 257	43 295	295	1 576	(48 843)	116 505
Себестоимость продаж	(76 427)	-	(37 019)	(55)	(566)	37 392	(76 675)
Прочие распределенные расходы	(4 840)	(2 200)	(27)	(1)	(9)	4 469	(2 608)
Доля в прибылях инвестиционных объектов, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	9	-	9
Результат по сегментам	32 658	4 057	6 249	239	1 010	(6 982)	37 231
Нераспределенные прочие доходы							163
Нераспределенные прочие расходы							(7 119)
Нераспределенные финансовые доходы							1 497
Нераспределенные финансовые расходы							(11 489)
Расход по налогу на прибыль							(4 302)
Прибыль за год							15 981

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2021	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	261 774	3 633	45 991	3 666	59 257	(118 555)	255 766
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	255 766
Задолженность по сегментам	232 737	5 008	55 046	3 248	31 404	(101 111)	226 332
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	226 332
Амортизация	(89)	(38)	(124)	(121)	(80)	-	(452)
Капитальные затраты	478	41	251	158	39	-	967

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2020	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	186 687	2 133	36 608	3 274	51 905	(101 345)	179 262
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	179 262
Задолженность по сегментам	178 967	5 081	50 046	2 404	12 835	(92 982)	156 351
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	156 351
Амортизация	(147)	(31)	(66)	(107)	(50)	-	(401)
Капитальные затраты	302	40	392	321	73	-	1 128

Примечание 31. События после отчетной даты

В последние несколько месяцев, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ пересмотрел ключевую ставку до 17%.

На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группой был проведен дополнительный анализ в отношении основных финансовых и операционных рисков.

Финансовые риски

- У Группы отсутствуют существенные операции, активы и обязательства, выраженные в других валютах, отличных от российского рубля. Информация о подверженности Группы валютному риску приведена в Примечании 27.
- Для осуществления своей деятельности Группа привлекает банковские кредиты, в том числе проектное финансирование. Группа, тем не менее, не ожидает существенного эффекта от повышения ключевой ставки в связи с небольшой долей в кредитном портфеле заимствований с плавающей ставкой процента (зависящей от ключевой ставки). Более того, в договорах проектного финансирования зависящие от ключевой ставки базовые ставки применяются к задолженности, не покрытой средствами на счетах эскроу, тогда как на текущий момент по проектам Группы имеется существенное покрытие на счетах эскроу (в том числе за счет существенных поступлений после отчетной даты), обеспечивающее в большинстве случаев использование льготных ставок (не зависящих от ключевой ставки).
- По скорректированным прогнозам Группа также обладает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, включая неиспользованные лимиты открытых кредитных линий по проектному финансированию, имеющиеся денежные средства и их эквиваленты, а также денежные средства на счетах эскроу, по существенной части которых ожидается раскрытие в 2022 году после завершения строительства соответствующих объектов. Информация о подверженности процентному риску, о структуре и условиях привлеченного финансирования, а также о денежных средствах, размещенных на счетах эскроу, приведена в Примечаниях 27, 22 и 19 соответственно. Руководство в том числе приняло во внимание условия большей части заключенных договоров приобретения земельных участков, в соответствии с которыми погашение задолженности привязано к поступлениям денежных средств от реализаций объектов недвижимости, возводимых на них. Также большинством таких договоров предусмотрена возможность (по согласованию с продавцами земельных участков) осуществлять погашение путем фактической передачи объектов недвижимости (бартер). По состоянию на дату утверждения данной отчетности Группа находится в процессе соответствующих переговоров с продавцами земельных участков.
- По оценке Группы, в 2022 году ограничительные условия, предусмотренные действующими кредитными договорами, будут соблюдены.
- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединенными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров, меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.

Операционные риски

- Группой не ожидается значительное обесценение незавершенного строительства и других нефинансовых активов из-за возможного роста себестоимости. При оценке данного риска Группа также приняла во внимание прогноз будущих продаж, которые будут зависеть от платежеспособного спроса, ставок по ипотеке, мер государственной поддержки ипотечного кредитования. В целом ожидается, что рост строительной себестоимости будет компенсироваться ростом цен на недвижимость.
- Группой также осуществлен анализ доступности аналогов импортного оборудования и материалов, использовавшихся ранее при строительстве (по оценкам Группы доля таких закупок невелика). В настоящий момент Группой определены альтернативные поставщики соответствующих материалов и оборудования. Группа, таким образом, не прогнозирует значительного увеличения риска, связанного с несвоевременным завершением строящихся объектов.

Принимая во внимание проведенный анализ, а также текущие операционные и финансовые результаты Группы, Руководство Группы уверено в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно и исполнять принятые обязательства по мере их наступления.

Руководство Группы продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Прочие операционные и финансовые события

После отчетной даты Группа заключила одно соглашение об открытии кредитной линии в размере 10 164 млн.руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее июня 2026 года.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2021 год в сумме 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 2021 и 2020 года:

	На 31 декабря	
	2021	2020
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Setl-North Europe Oy	100%	100%
АО «Коммерческий комплекс»	100%	-
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	57%	57%
ОАО «Невский завод»	100%	-
ООО «Корпорация «Биран»	100%	-
ООО «Автотранспортное предприятие №17»	100%	-
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Ай Макс»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2021	2020
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	100%	-
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «ИНПРОКОМ»	100%	-
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Киевская»	100%	-
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	-	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Космос»	100%	-
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «М.Проект»	100%	100%
ООО «Моритц»	100%	100%
ООО «НЗЛ Девелопмент»	100%	-
ООО «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Норд Сити»	100%	100%
ООО «ОСТ-5»	-	100%
ООО «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Парк Бабушкина»	-	100%
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКАЯ ТОРГОВАЯ БАЗА»	100%	-
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Морской»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый город»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Приморский»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»*	60%	60%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2021	2020
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (бывший ЗАО «Аверс»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Свет»*	25%	25%
ООО «Сэтл Актив»	100%	-
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	100%	-
ООО «Сэтл РДС» (бывший «Сэтл Сити Москва»)	-	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»	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 «Угодья»	-	-
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 «Финансовая Компания «КВАДРАТ»	100%	-
ООО «Холдинг Центр»*	0%	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Цесма»	100%	100%
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 2021 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы либо проданы в течение 2021 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены или приобретены в 2021 году. Приобретение было отражено как приобретение активов (земельных участков).

Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Кредиты и займы краткосрочные	13 434	4 210
Кредиты и займы долгосрочные	32 882	11 028
Долг	46 316	15 238
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)	22 184	3 973
в т.ч. Корпоративный долг	24 132	11 265
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(3 825)	(9 354)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	(38 688)	(6 438)
Чистый долг	3 803	(554)

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2021	2020
Прибыль до налогообложения		21 277	20 283
Плюс: амортизация	5, 6, 7	451	369
Плюс: процентные расходы		1 767	1 413
в т.ч. Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	434	446
Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах периода	12	1 333	967
Минус: процентные доходы	11	(500)	(566)
ЕБИТДА		22 995	21 499

Скорректированная ЕБИТДА:

	Прим.		
Валовая прибыль		41 276	39 830
Минус: Коммерческие расходы		(4 178)	(3 809)
Минус: Административные расходы		(5 925)	(4 565)
Операционная прибыль		31 173	31 456
Плюс: Амортизация	5, 6, 7	451	369
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	9	(93)	(113)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	434	446
Скорректированная ЕБИТДА		31 965	32 158

Производные показатели:

	2021	2020
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	2,01	0,71
"Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /ЕБИТДА"	0,96	0,18
"Корпоративный долг/ЕБИТДА"	1,05	0,52
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	1,45	0,47
"Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /скорректированная ЕБИТДА"	0,69	0,12
"Корпоративный долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,75	0,35
Отношение "Чистый долг/ЕБИТДА"	0,17	(0,03)
Отношение "Чистый долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,12	(0,02)

