

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2015 года,
и заключение независимого аудитора

Содержание

Заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	9
Примечание 1. Общая информация	10
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	10
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	13
Примечание 4. Определение справедливой стоимости	25
Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения	25
Примечание 6. Выручка от реализации	26
Примечание 7. Себестоимость реализации	26
Примечание 8. Коммерческие расходы	27
Примечание 9. Административные расходы	27
Примечание 10. Прочие доходы	27
Примечание 11. Прочие расходы	27
Примечание 12. Расходы на персонал	28
Примечание 13. Финансовые доходы	28
Примечание 14. Финансовые расходы	28
Примечание 15. Основные средства	29
Примечание 16. Нематериальные активы	30
Примечание 17. Инвестиционная недвижимость	31
Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании	32
Примечание 19. Финансовые вложения	32
Примечание 20. Расход по налогу на прибыль	33
Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства	33
Примечание 22. Запасы	34
Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность	34
Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты	35
Примечание 25. Компании Группы	35
Примечание 26. Капитал	39
Примечание 27. Кредиты и займы	39
Примечание 28. Резервы	40
Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность	40
Примечание 30. Авансы полученные	40
Примечание 31. Финансовые риски	40
Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности	47
Примечание 33. Операции со связанными сторонами	47
Примечание 34. Операционная аренда	48
Примечание 35. Сегментная отчетность	48
Примечание 36. События после отчетной даты	54



ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Сэтл Групп» и его дочерних компаний (далее – Группа компаний «Сэтл»), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, состоящей из прилагаемого консолидированного отчета о финансовом положении Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также соответствующих консолидированного отчета о совокупном доходе, денежных потоках и об изменении собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, а также примечаний к ним, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации, представленных на страницах 06 –54.

Ответственность Руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии и с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую Руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий и ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки таких рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных Руководством, а также оценку представления консолидированной отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы компаний «Сэтл» по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период, окончившийся 31 декабря 2015 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Аудитор



Модеров Сергей Владимирович, FCCA, к.э.н.

(квалификационный аттестат № 02-000165)

Директор ООО «АйЭфЭрЭс Аудит»

Санкт-Петербург, Российская Федерация

22 сентября 2017 года

(ОПНЗ 21606082301)

Аудируемое лицо: ООО «Сэтл Групп»
Свидетельство о государственной регистрации № 167573 от 28.11.2001г. Регистрационной Палатой Администрации Санкт-Петербурга
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ №1027804904445 выдано 17.12.2002г.
Российская Федерация, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А

Независимый аудитор: ООО « АйЭфЭрЭс Аудит»
Место нахождения: Российская Федерация, 198328, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Зорге 3-8
Свидетельство о государственной регистрации от 06.02.2014г.
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1147847041198 выдано 06.02.2014г.
ОПНЗ 11706125523. Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2015	2014
Выручка от реализации	6	45 192 514	38 954 186
Себестоимость реализации	7	(36 222 208)	(30 127 870)
Валовая прибыль		8 970 306	8 826 316
Коммерческие расходы	8	(2 167 456)	(1 630 153)
Административные расходы	9	(1 562 957)	(1 370 336)
(Уменьшение)/ увеличение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(71 635)	37 206
Прочие доходы	10	1 670 292	1 485 692
Прочие расходы	11	(1 564 221)	(1 899 183)
Финансовые доходы	13	243 952	280 462
Финансовые расходы	14	(88 904)	(40 329)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	-	(4)
Доход до налогообложения		5 429 377	5 689 671
Расход по налогу на прибыль	20	(1 102 165)	(1 048 579)
Прибыль за год		4 327 212	4 641 092
Причитающаяся:			
Участникам группы		3 939 285	4 188 088
Неконтрольным долям владения		387 927	453 004
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		(2 047)	(19 366)
Прочий совокупный (убыток)/ доход за год за вычетом налога		(2 047)	(19 366)
Причитающийся:			
Участникам группы		(2 120)	(19 520)
Неконтрольным долям владения		73	154
Итого совокупный доход		4 325 165	4 621 726
Причитающийся:			
Участникам группы		3 937 165	4 168 568
Неконтрольным долям владения		388 000	453 158
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		292 304	414 028
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		95 696	39 130

Консолидированная финансовая отчетность утверждена «31» мая 2016 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. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	На 31 декабря	
		2015	2014
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	217 301	282 305
Нематериальные активы	16	1 879	1 621
Инвестиционная недвижимость	17	1 341 944	1 310 693
Финансовые вложения в ассоциированные компании	18	-	3
Финансовые вложения	19	185	2 631
Отложенные налоговые активы	21	939 962	646 611
Итого внеоборотных активов		2 501 271	2 243 864
Оборотные активы			
Запасы	22	72 261 812	57 182 267
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23	13 562 340	10 544 186
Предоплаты по налогу на прибыль		156 817	266 203
Денежные средства и их эквиваленты	24	1 180 454	1 013 821
Итого оборотных активов		87 161 423	69 006 477
Всего активов		89 662 694	71 250 341
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	26	20 000	20 000
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(42 512)	(40 392)
Нераспределенная прибыль		966 513	126 146
Итого собственного капитала участников Группы		944 001	105 754
Неконтрольные доли владения	25	(35 948)	54 349
Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам		19 501	114 266
Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам		(55 449)	(59 917)
Итого собственного капитала		908 053	160 103
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	3 329 258	4 720 649
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	10 500 658	11 697 258
Отложенные налоговые обязательства	21	661 436	288 705
Итого долгосрочных обязательств		14 491 352	16 706 612
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	4 085 391	3 166 257
Авансы полученные	30	54 381 104	40 063 753
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	15 734 118	11 107 939
Обязательства по налогу на прибыль		62 676	45 677
Итого краткосрочных обязательств		74 263 289	54 383 626
Итого обязательств		88 754 641	71 090 238
Всего собственного капитала и обязательств		89 662 694	71 250 341

Я.Л. Изак
Генеральный директор

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

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		4 327 212	4 641 092
Корректировки:			
Износ и амортизация		100 000	78 821
Уменьшение/ (увеличение) справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	71 635	(37 206)
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств		(20 197)	14 954
Прибыль от выбытия долей в дочерних организациях	5	(301 175)	(140 610)
Расходы по процентам	14	87 613	39 707
Процентный доход	13	(98 903)	(62 785)
Комиссии за привлечение заемных средств		1 291	622
Резерв по сомнительным долгам	23	938 085	73 771
(Прибыль)/ убыток от изменения обменных курсов иностранных валют		(132 916)	1 179 679
Расход по налогу на прибыль		1 102 165	1 048 579
Списание просроченной кредиторской задолженности	10	(881)	(208 884)
Убыток от выбытия прочих внеоборотных активов		29 530	15 228
Доход от пересчета графика по финансовой аренде		(1 085 636)	(1 121 398)
Доля в убытках ассоциированных компаний	18	-	4
Затраты на строительные объекты, не давшие результата		344 707	153 567
Убыток от обесценения		-	7 554
Прочие финансовые доходы		(151)	-
Прочие неденежные статьи		3 566	(1 551)
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		5 365 945	5 681 144
Увеличение запасов		(13 999 996)	(5 302 550)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(4 188 486)	(5 402 042)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		18 448 006	7 579 610
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		5 625 469	2 556 162
Налог на прибыль уплаченный		(863 698)	(1 025 726)
Проценты уплаченные		(1 215 741)	(677 300)
Потоки денежных средств от операционной деятельности		3 546 030	853 136
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		12 887	131
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		74 853	277
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		151 219	(255 595)
Проценты полученные		151 075	-
Приобретение основных средств		(99 422)	(193 765)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(214)	(73)
Приобретение нематериальных активов		(352)	-
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	5	(19 338)	(4 869)
Потоки денежных средств от/ (направленные на) инвестиционную деятельность		270 708	(453 894)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		25 997 404	25 204 887
Погашение заемных средств		(26 772 872)	(22 911 544)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		(147)	(9 214)
Дивиденды выплаченные		(3 089 677)	(3 085 416)
Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность		(3 865 292)	(801 287)
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(48 554)	(402 045)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		671 986	1 093 397
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2 047)	(19 366)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	24	621 385	671 986

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли, принадлежащие Физическим лицам	Неконтрольные доли, относящиеся к прочим миноритарным участникам	Итого неконтрольные доли владения	Итого капитал
На 1 января 2014 года	20 000	(20 872)	(1 811 942)	(1 812 814)	22 515	(57 313)	(34 798)	(1 847 612)
Дивиденды	-	-	(2 250 000)	(2 250 000)	(314 308)	(49 713)	(364 021)	(2 614 021)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	-	-	(7 979)	7 979	-	-
Приобретение / учреждение компаний	-	-	-	-	10	-	10	10
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(20 872)	(4 061 942)	(4 062 814)	(299 762)	(99 047)	(398 809)	(4 461 623)
Прибыль за период	-	-	4 188 088	4 188 088	414 028	38 976	453 004	4 641 092
Прочий совокупный доход за период	-	(19 520)	-	(19 520)	-	154	154	(19 366)
Итого совокупный доход за период	-	(19 520)	4 188 088	4 168 568	414 028	39 130	453 158	4 621 726
На 31 декабря 2014 года	20 000	(40 392)	126 146	105 754	114 266	(59 917)	54 349	160 103
Дивиденды	-	-	(3 100 000)	(3 100 000)	(387 251)	(76 484)	(463 735)	(3 563 735)
Приобретение и продажа долей миноритарных участников	-	-	1 082	1 082	162	(14 744)	(14 582)	(13 500)
Приобретение / учреждение компаний	-	-	-	-	20	-	20	20
Итого с учетом изменений по взаиморасчетам с собственниками	20 000	(40 392)	(2 972 772)	(2 993 164)	(272 803)	(151 145)	(423 948)	(3 417 112)
Прибыль за период	-	-	3 939 285	3 939 285	292 304	95 623	387 927	4 327 212
Прочий совокупный доход за период	-	(2 120)	-	(2 120)	-	73	73	(2 047)
Итого совокупный доход за период	-	(2 120)	3 939 285	3 937 165	292 304	95 696	388 000	4 325 165
На 31 декабря 2015 года	20 000	(42 512)	966 513	944 001	19 501	(55 449)	(35 948)	908 053

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее – «Группа») включает материнскую компанию ООО «Сэтл Групп» и ее дочерние компании, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения, созданных для выполнения узко определенных целей. Материнской компанией владеют собственники (далее – «Физические лица») в следующих долях: Шубарев М.В. 69% (2014: 69%) Изак Я.Л. 25% (2014: 25%) и Еременко И.А. 6% (2014: 6%).

Основной деятельностью Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционной недвижимостью, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень компаний находящихся под контролем Группы приводится в примечании 25.

Материнская компания Группы зарегистрирована по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в России. Как следствие, ведение бизнеса в Российской Федерации сопряжено с рисками, которые нетипичны для других рынков.

Продолжающийся конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

(b) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, которые оцениваются по справедливой стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль ("руб."), и эта же валюта является функциональной для всех компаний Группы (за исключением дочерних компаний Группы, расположенных в Финляндии, функциональной валютой которых является евро), и валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысячи.

(d) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

- Консолидация дочерних компаний

Руководство использует суждение для оценки наличия контроля и консолидации определенных зависимых компаний в консолидированную финансовую отчетность. В определенных случаях, как раскрыто в примечании 25, руководство определило, что контроль существует несмотря на то, что менее 50% голосующих акций принадлежит компаниям Группы.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже:

- Переоценка инвестиционной недвижимости

Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости с отражением изменений в справедливой стоимости в отчете о совокупном доходе. Также Группа привлекла независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2015 года. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, более подробно рассмотрены в примечании 17.

- Срок полезного использования основных средств

Группа оценивает оставшийся срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить

экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной оценке. Данные оценки могут иметь существенное влияние на сумму балансовой стоимости основных средств и амортизационных отчислений за период.

- Оценка активов (без учета гудвила)

Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относятся к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности их использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

- Резервы по сомнительным долгам

Группа создает резервы по сомнительным долгам для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью клиентов оплачивать задолженность. При создании резервов по сомнительным долгам руководство учитывает текущие общие экономические условия, сроки возникновения дебиторской задолженности, опыт прошлых списаний, кредитоспособность клиентов и изменения в договоренностях по срокам платежей. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с клиентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам в консолидированной финансовой отчетности.

- Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

- Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию. В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках.

- Выручка от оказания подрядных услуг

Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

- Непрерывность деятельности

Менеджмент подготовил данную консолидированную отчетность исходя из принципа непрерывности деятельности. Менеджмент принял во внимание финансовое положение Группы, намерения, доходность операций, доступ к финансовым ресурсам, и проанализировал возможное влияние ситуации на финансовых рынках на деятельность Группы

Примечание 3. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, применявшиеся при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

(а) Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2015 года.

Контроль осуществляется в том случае, если

Группа имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержена риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующих прав, обеспечивающих текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке возможности управлять значимой деятельностью объекта инвестиций

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода (ПСД) относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия. При

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа теряет контроль над дочерней компанией, она:

- Прекращает признание активов (в том числе относящегося к ней гудвила) и обязательства дочерней компании.
- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли владения.
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале.
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения.
- Признает справедливую стоимость оставшегося вложения.
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибылей или убытков.
- Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибылей или убытков или нераспределенной прибыли, исходя из обстоятельств, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств.

Объединение бизнеса. Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли владения в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю владения в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании, если владение неконтрольной долей дает право на получение соответствующей пропорциональной доли в чистых активах в случае ликвидации компании. В иных случаях неконтрольная доля оценивается по справедливой стоимости. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и отражаются в составе административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, которая является суммой превышения переданного совокупного вознаграждения над чистыми приобретенными Группой идентифицируемыми активами и принятыми обязательствами. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, разница признается в составе прибылей или убытков. После первоначального признания гудвил оценивается по стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на обесценение гудвил, приобретенный при объединении бизнеса, с даты приобретения распределяется на единицы Группы, генерирующие денежные средства, которые предположительно получают выгоду от объединения бизнеса, независимо от отнесения к данным подразделениям активов или обязательств приобретаемой компании.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибылей или убытков от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения

стоимости вышедшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

Вложения в зависимые (ассоциированные) компании. Зависимой называется компания, на которую Группа оказывает существенное влияние и которая не является ни дочерней компанией, ни совместной деятельностью. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений по вопросам финансовой и операционной деятельности компании, но не предполагает в отношении такой деятельности контроля или совместного контроля.

Результаты деятельности, активы и обязательства зависимых компаний включены в данную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением случаев, когда вложения классифицируются как предназначенные для продажи; в этом случае они учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

В соответствии с методом долевого участия вложения в зависимые компании учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения, скорректированной с учетом доли Группы в совокупном доходе после приобретения. Убытки зависимой компании, превышающие балансовую стоимость вложений Группы в данную зависимую компанию, не признаются Группой. Все последующие убытки признаются только в той степени, в какой Группа приняла на себя юридические или обусловленные сложившейся практикой обязательства или осуществила платежи от имени зависимой компании.

Сумма превышения стоимости инвестиций над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств зависимой компании признается в качестве гудвила на дату приобретения, который включается в балансовую стоимость вложения в зависимую компанию и анализируется на предмет обесценения как часть этих вложений. Любое превышение доли Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения после переоценки немедленно учитывается в прибылях или убытках.

Требования IAS 39 применяются при оценке наличия признаков обесценения по инвестициям в зависимые компании. При наличии признаков обесценения, балансовая стоимость инвестиций в зависимые компании (с учетом гудвила) оценивается на предмет обесценения как единый актив в соответствии с требованиями стандарта IAS 36 «Обесценение активов». При этом балансовая стоимость инвестиции в зависимую компанию сравнивается с возмещаемой стоимостью такой инвестиции (наибольшее из двух стоимостей: стоимость от использования инвестиции или справедливая стоимость от продажи инвестиции за вычетом расходов на продажу инвестиции).

Прибыли и убытки Группы, возникающие по операциям с зависимыми компаниями, признаются в отчетности Группы в пропорции, равной доле акционеров компании в капитале зависимых компаний, не входящих в Группу.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте. Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые

разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о совокупном доходе, за исключением разниц, возникающих при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

Зарубежные предприятия. Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвилл и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве курсовых разниц по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в отчет о совокупном доходе.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(с) Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые инструменты. К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается - применительно к инструментам, не относящимся к категории инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период - на сумму непосредственно относящихся к сделке затрат. Впоследствии непроизводные финансовые инструменты оцениваются в описанном далее порядке.

В процессе своей операционной и инвестиционной деятельности Группа управляет следующими видами финансовых активов:

- денежные средства;
- долевые инструменты (инвестиции в капитал);
- договорные права на получение денежных средств или иного финансового актива от другой компании; или
- договорные права на обмен финансовых активов или финансовых обязательств с другой компанией на потенциально выгодных условиях.

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором денежных потоков по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Денежные средства и их эквиваленты. К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования. Принципы учета финансовых доходов и расходов рассматриваются в примечании 3(м).

Займы и дебиторская задолженность. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента. Амортизация по эффективной ставке процента включается в финансовый доход/расход. Убытки от обесценения учитываются в качестве операционных расходов.

Кредиты и займы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о совокупном доходе при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом скидок или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные. Авансы, полученные от дольщиков, классифицируются в качестве текущих обязательств.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства в том периоде, когда они были объявлены. Начисление дивидендов производится исходя из величины нераспределенной прибыли, определенной по правилам российского бухгалтерского учета.

(d) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это объекты, находящиеся в собственности с целью получения дохода от аренды или от увеличения рыночной стоимости, или того и другого вместе. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Объекты инвестиционной недвижимости ежегодно переоцениваются внешними независимыми оценщиками, обладающими необходимой профессиональной квалификацией и фактическим опытом работы в области оценки данной категории объектов. Справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, представляющей собой оценочную сумму, достаточную для приобретения объекта инвестиционной недвижимости на момент совершения сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, после проведения надлежащего исследования рынка, при условии, что стороны действуют осведомленно, осмотрительно и без принуждения.

Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в отчете о совокупном доходе. Порядок учета доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости изложен в примечании 3(л).

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем либо в категорию запасы, балансовой стоимостью для последующего учета выступает его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании. Незаконченные объекты на этапе строительства, предназначенные для дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, классифицируются как незавершенные объекты инвестиционной недвижимости и отражаются по исторической стоимости до завершения строительства, после чего указанные объекты переносятся и в дальнейшем учитываются в составе завершенных объектов инвестиционной недвижимости. В то же время, участки земли, приобретаемые для дальнейшего сооружения на них объектов инвестиционной недвижимости, сразу же классифицируются как инвестиционная недвижимость. Все затраты, напрямую связанные с приобретением и сооружением объекта, а также все последующие расходы капитального характера на модернизацию объекта, классифицируемые как затраты на приобретение, капитализируются. Расходы по привлечению заемных средств на строительство объектов инвестиционной недвижимости капитализируются в стоимости соответствующих объектов.

Участки земли, полученные на условиях операционной аренды, на которых строятся объекты инвестиционной недвижимости, классифицируются как инвестиционная недвижимость, и такая аренда учитывается как финансовая.

(е) Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Стоимость основных средств на 1 января 2005 года, дату перехода на МСФО, была определена на основании их справедливой стоимости на указанную дату («условно-первоначальная стоимость»).

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования. Затраты по займам, относящиеся к приобретению или строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости этих активов. В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе в нетто-величине по строке «прочие операционные доходы» или «прочие операционные расходы».

Финансовая аренда. Основные средства, приобретенные на условиях финансовой аренды (лизинга), отражены по наименьшей из справедливой стоимости арендуемого имущества и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей на дату заключения договора аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается обособленно, капитализируются вместо списываемого компонента. Прочие последующие затраты капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных

средств. Затраты на текущее содержание объекта основных средств признаются в отчете о совокупном доходе по мере возникновения.

Амортизация. Амортизация отдельных объектов основных средств начисляется на протяжении ожидаемого срока полезного использования с применением линейного метода и включается в состав отчета о совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания 50 лет;
- Машины и оборудование от 3 до 30 лет;
- Транспортные средства от 5 до 25 лет;
- Прочие от 2 до 10 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату. В 2015 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2014 годом (прим. 15).

(f) Нематериальные активы

Приобретение инвестиционных прав (договоров). Права аренды земельных участков, приобретенные с целью дальнейшего использования при реализации строительных объектов, отражаются в составе нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования. Права аренды земли подлежат капитализации в момент начала строительства соответствующего объекта.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Прочие нематериальные активы. Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют от 8 до 11 лет. Амортизация начисляется линейным способом и отражается по статье «Амортизация» консолидированного отчета о совокупном доходе.

(g) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и дисконтированной стоимости минимальных

арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса. Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

(h) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, а также объекты недвижимости для перепродажи, сырье, прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние. Применительно к готовой продукции и объектам незавершенного производства стоимость включает соответствующую долю накладных расходов, рассчитанную исходя из нормальной производственной активности.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость операционной аренды и финансовые расходы, исключая доход от строительства. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в отчете о совокупном доходе.

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

(i) Обесценение активов

Финансовые активы. По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения.

Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что одно или несколько событий оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от этого актива.

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента. В отношении финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, убыток от обесценения рассчитывается на основе справедливой стоимости этого актива.

Каждый финансовый актив, величина которого является значительной, проверяется на предмет обесценения по отдельности. Остальные финансовые активы проверяются на предмет обесценения в совокупности, в составе группы активов, имеющих сходные характеристики кредитного риска. Все убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе за период. Любая сумма накопленного убытка от обесценения финансового актива, имеющегося в наличии для продажи, ранее отражавшаяся в составе собственного капитала, переносится в отчет о совокупном доходе.

Сумма, списанная на убыток от обесценения, восстанавливается в том случае, если снижение убытка от обесценения можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и долговых ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, признаются в отчете о совокупном доходе. Восстанавливаемые суммы убытков от обесценения долевых ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, признаются непосредственно в составе собственного капитала.

Нефинансовые активы. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

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

(j) Вознаграждения работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

Группа также осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(k) Резервы

Прочие резервы. Резервы отражаются в учете в том случае, когда у Группы возникает юридическое или фактическое обязательство в результате произошедшего события, которое может быть надежно оценено, и существует вероятность того, что для выполнения данного обязательства возникнет необходимость оттока средств. Если влияние существенно, резерв определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением дисконтной ставки до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и, где необходимо, рисков, присущих данному обязательству.

Группа создает резервы по восстановлению прилегающей территории в соответствии с договорами на строительство после определения надежной стоимости работ на восстановление, которые отражаются в соответствующей категории активов.

(l) Выручка

Выручка оценивается по справедливой стоимости возмещения, полученного или ожидаемого к получению, за вычетом НДС, торговых и оптовых скидок.

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

Выручка от продажи объектов недвижимости учитывается как реализация товаров и отражается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные

затраты и потенциальные возвраты можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

Выручка от реализации отражается по ценам, которые действуют на дату заключения соответствующего договора и которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания выручки от реализации.

Выручка от оказания подрядных услуг. Выручка от оказания подрядных услуг признается в отчетном периоде в размере, соответствующем проценту завершения работ по договору. Процент выполненных работ оценивается исходя из инспектирования выполненных работ.

Прочая реализация. Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности.

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

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости отражается в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть дохода от аренды.

(m) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы. Процентный доход признается в отчете о совокупном доходе в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, отрицательные курсовые разницы.

Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива. Сразу после ввода объекта в эксплуатацию и начала передачи первых помещений в объекте, на основании МСФО (IFRS) 23 «Затраты по займам» капитализация затрат по займам прекращается, несмотря на то, что Группа все еще продолжает нести расходы на доведение объекта до полной готовности. Затраты по кредитам и займам, понесенные после ввода объекта в эксплуатацию, включаются в отчет о совокупном доходе в качестве финансового расхода в том периоде, в котором были понесены.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине, если они не являются существенными.

(n) Прочие расходы

Операционная аренда. Расходы, связанные с операционной арендой, начисляются линейным методом и отражаются в отчете о совокупном доходе на протяжении всего срока аренды. Сумма сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды,

отражается в отчете о совокупном доходе как неотъемлемая часть общей арендной платы на протяжении всего срока аренды.

Платежи по операционной аренде активов, используемых при строительстве других активов, капитализируются в стоимости соответствующих активов.

Отчисления на социальную сферу. Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(о) Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в каковом случае он также признается в составе собственного капитала.

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

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

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

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

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

(р) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод,

присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес - сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения.

К нераспределенным статьям, в основном, относятся инвестиции (отличные от инвестиционной недвижимости) и соответствующие доходы, займы и другие привлеченные заемные средства и связанные с ними расходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль. Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов.

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

Следующие новые стандарты, изменения к Стандартам и Разъяснения еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2015 года и не применялись при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу:

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. или позднее). Новый стандарт устанавливает основной принцип, что выручка должна признаваться в момент передачи товаров либо оказания услуг покупателю по договорной цене. Выручка от продажи товаров, сопровождаемых оказанием услуг, которые могут быть явно отделены, признается отдельно от выручки от оказания услуг, а скидки и уступки от договорной цены распределяются на отдельные элементы выручки. В случаях, когда сумма оплаты меняется по какой-либо причине, выручка отражается в размере минимальных сумм, которые не подвержены существенному риску аннулирования. Расходы по обеспечению выполнения договоров с покупателями должны признаваться в качестве актива и списываться в течение всего периода, в котором получены выгоды от реализации контракта.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (МСФО (IFRS) 9) применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2018 г. или позднее. МСФО (IFRS) 9 заменяет части МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик потоков денежных средств, предусмотренных контрактом по инструменту. Требования учета хеджирования были скорректированы для установления более тесной связи учета с управлением рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, или продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.
- МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются - арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2016 года.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

Примечание 4. Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и/или раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Финансовые обязательства

Справедливая стоимость финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(b) Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию.

Примечание 5. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтрольных долей владения

(а) Приобретение предприятий и долей миноритарных акционеров

В 2015 году Группа приобрела 100% долей ООО «Костюшко 19» и 100% акций ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость». Приобретение дочерних предприятий не оказало существенного влияния на активы и обязательства Группы.

В 2014 году Группа не приобретала дочерние предприятия.

(b) Выбытие предприятий и долей

В течение 2015 года Группа прекратила участие в компании ООО «Городская Перспектива», что привело к образованию прибыли 308 410 тыс. руб.

Кроме того, Группа прекратила участие в компаниях ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость», ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург» и ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Информация по активам и обязательствам, выбывшим из Группы в течение 2015 года:

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Денежные средства и их эквиваленты	211
Запасы	27 892
Торговая и прочая дебиторская задолженность	309 745
Основные средства	75
Нематериальные активы	1 791
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(607 942)
Отложенные налоговые обязательства	(32 947)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	(301 175)

В течение 2014 года Группа вышла из состава участников и потеряла контроль над следующими компаниями: ООО «Северный Модерн» и ООО «Сэтлпроф», что привело к образованию прибыли 57 355 тыс. руб. и 83 249 тыс. руб., соответственно. Кроме того, Группа продала имевшуюся у нее инвестицию в ООО «Практис Управление и Эксплуатация», что не оказало существенного влияния на отчетность.

Примечание 6. Выручка от реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Выручка от реализации построенных объектов	36 063 653	31 103 246
Выручка от реализации строительных материалов	7 754 043	5 609 722
Выручка от оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 035 726	1 367 201
Выручка от сдачи имущества в аренду	36 176	52 339
Выручка от оказания подрядных услуг	22 101	695 099
Прочая выручка	280 815	126 579
	45 192 514	38 954 186

Информация по долгосрочным договорам подряда представлена ниже:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Затраты и признанная прибыль (за вычетом непризнанных убытков), нарастающим итогом	7 994 689	7 987 180
Выставленные счета, нарастающим итогом	(7 994 689)	(7 987 180)
	-	-

Выручка по долгосрочным договорам подряда, признанная в 2015 году, составила 7 509 тыс.руб. (2014: 447 416 тыс. руб.).

Примечание 7. Себестоимость реализации

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Строительные работы	28 059 981	23 741 829
Материалы	7 182 432	5 073 919
Заработная плата	655 958	768 255
Амортизация	83 694	34 585
Аренда	4 486	49 631
Прочие расходы	235 657	459 651
	36 222 208	30 127 870

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 8. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Комиссии	976 407	808 755
Расходы на рекламу и маркетинг	761 066	516 380
Транспортные расходы	343 415	216 578
Заработная плата	31 271	26 266
Амортизация	11 804	10 412
Прочие коммерческие расходы	43 493	51 762
	<u>2 167 456</u>	<u>1 630 153</u>

Увеличение расходов по комиссиям в 2015 году по сравнению с 2014 годом связано с увеличением количества сделок по продаже объектов жилой и коммерческой недвижимости через компании, с которыми у Группы заключены агентские договоры.

Примечание 9. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Заработная плата	1 157 165	1 022 753
Аренда	146 495	108 535
Банковские услуги и комиссии	35 339	35 217
Аудиторские и консалтинговые услуги	33 035	21 673
Услуги охраны	19 437	18 173
Амортизация	16 884	21 375
Материалы	16 729	31 702
Страхование	8 304	10 635
Прочие административные расходы	129 569	100 273
	<u>1 562 957</u>	<u>1 370 336</u>

Примечание 10. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	1 085 636	1 105 867
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	301 175	140 610
Штрафы и пени по договорам	259 380	-
Прибыль от реализации основных средств	20 197	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	881	208 884
Дивиденды полученные	284	307
Доход от пересмотра графиков платежей по договорам финансовой аренды	-	15 531
Прочие доходы	2 739	14 493
	<u>1 670 292</u>	<u>1 485 692</u>

Примечание 11. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Списание просроченной дебиторской задолженности	832 083	27 043
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	344 707	153 567
Штрафы и пени по договорам	133 767	143 249
Начисление резерва по сомнительным долгам	106 002	46 728
Налоги за исключением налога на прибыль	74 207	43 539
Расходы на благотворительность	31 943	49 965
Убыток от реализации финансовых вложений	20 414	9 861
Отрицательная курсовая разница по операциям, не	11 982	1 397 356

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
относящимся к финансовой деятельности		
Убыток от выбытия прочих активов	9 116	5 367
Убыток от реализации основных средств	-	14 954
Убыток от обесценения финансовых вложений	-	7 554
	<u>1 564 221</u>	<u>1 899 183</u>

Примечание 12. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Заработная плата	1 516 581	1 283 637
Отчисления в государственные фонды	359 038	267 958
	<u>1 875 619</u>	<u>1 551 595</u>

Увеличение расходов на заработную плату и отчисления в государственные фонды в 2015 году по сравнению с 2014 годом связано с увеличением численности сотрудников компаний Группы.

Примечание 13. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Положительная курсовая разница	144 898	217 677
Процентный доход	98 903	62 785
Прочие финансовые доходы	151	
	<u>243 952</u>	<u>280 462</u>

Примечание 14. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Расходы по процентам	87 613	39 707
Комиссии за привлечение заемных средств	1 291	622
	<u>88 904</u>	<u>40 329</u>

В 2015 году Группа капитализировала проценты в стоимость запасов и строящейся инвестиционной недвижимости. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 872 012 тыс. руб. (2014: 659 131 тыс. руб.), в стоимость инвестиционной недвижимости - 39 тыс. руб. (2014: 28 тыс. руб.) Ставки по капитализированным процентам в 2015 году варьируются от 4% до 20,5% (2014: от 5,5% до 24%).

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Расходы на привлечение заемных средств		
Проценты по кредитам и займам	952 018	689 571
Проценты по договорам финансовой аренды	7 646	9 295
Комиссии по кредитам и займам	22 825	20 909
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(893 585)	(679 446)
Итого расходы на привлечение заемных средств	<u>88 904</u>	<u>40 329</u>

Сумма капитализированных затрат по займам, отнесенная на себестоимость в 2015 году, составила 476 464 тыс. руб. (2014: 839 349 тыс. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 15. Основные средства

	<u>Земля, здания и сооружения</u>	<u>Машины и оборудова- ние</u>	<u>Транс- портные средства</u>	<u>Прочее</u>	<u>Незавер- шенное строитель- ство</u>	<u>Итого</u>
<i>Стоимость</i>						
На 1 января 2014	42 528	62 559	29 564	78 667	44 185	257 503
Поступления	88 398	19 946	19 886	21 409	44 126	193 765
Выбытия	(1 674)	(9 514)	(10 174)	(13 117)	-	(34 479)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	(596)	-	(1 074)	-	(1 670)
На 31 декабря 2013	<u>129 252</u>	<u>72 395</u>	<u>39 276</u>	<u>85 885</u>	<u>88 311</u>	<u>415 119</u>
На 1 января 2015	129 252	72 395	39 276	85 885	88 311	415 119
Поступления	36 274	14 769	25 530	22 815	17 605	116 993
Выбытия	-	(21 570)	(23 829)	(29 609)	-	(75 008)
Реклассификация	28 194	-	-	-	(28 194)	-
Перевод в состав запасов	-	-	-	-	(59 889)	(59 889)
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	2 571	-	2 571
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	(2 571)	-	(2 571)
На 31 декабря 2015	<u>193 720</u>	<u>65 594</u>	<u>40 977</u>	<u>79 091</u>	<u>17 833</u>	<u>397 215</u>
	<u>Земля, здания и сооружения</u>	<u>Машины и оборудова- ние</u>	<u>Транс- портные средства</u>	<u>Прочее</u>	<u>Незавер- шенное строитель- ство</u>	<u>Итого</u>
<i>Износ и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2014	(8 448)	(27 302)	(13 856)	(31 576)	-	(81 182)
Начисленный износ	(13 027)	(25 230)	(9 547)	(30 963)	-	(78 767)
Выбытия	-	9 394	7 304	9 114	-	25 812
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	586	-	737	-	1 323
На 31 декабря 2014	<u>(21 475)</u>	<u>(42 552)</u>	<u>(16 099)</u>	<u>(52 688)</u>	<u>-</u>	<u>(132 814)</u>
На 1 января 2015	(21 475)	(42 552)	(16 099)	(52 688)	-	(132 814)
Начисленный износ	(56 299)	(15 073)	(8 422)	(19 975)	-	(99 769)
Выбытия	-	14 813	10 647	27 206	-	52 666
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	-	-	2 496	-	2 496
На 31 декабря 2015	<u>(77 774)</u>	<u>(42 812)</u>	<u>(13 874)</u>	<u>(45 454)</u>	<u>-</u>	<u>(179 914)</u>
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2014	<u>34 080</u>	<u>35 257</u>	<u>15 708</u>	<u>47 091</u>	<u>44 185</u>	<u>176 321</u>
На 31 декабря 2014	<u>107 777</u>	<u>29 843</u>	<u>23 177</u>	<u>33 197</u>	<u>88 311</u>	<u>282 305</u>
На 31 декабря 2015	<u>115 946</u>	<u>22 782</u>	<u>27 103</u>	<u>33 637</u>	<u>17 833</u>	<u>217 301</u>

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года основные средства Группы не были заложены.

(b) Транспортные средства в лизинге

Группа использует транспортные средства на условиях финансовой аренды (лизинга). Остаточная стоимость транспортных средств в лизинге составила 4 025 тыс. руб. и 8 689 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно. Транспортные средства, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

(c) Незавершенное строительство

Остаток незавершенного строительства включает объекты основных средств, находящиеся в процессе строительства или требующие установки (различные единицы оборудования).

Примечание 16. Нематериальные активы

	Инвестиционные права	Прочие нематериальные активы	Итого
Стоимость			
На 1 января 2014	71 238	3 250	74 488
Перевод в запасы	(71 238)	-	(71 238)
Выбытия	-	(131)	(131)
На 31 декабря 2014	-	3 119	3 119
На 1 января 2015	-	3 119	3 119
Поступления	-	352	352
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	4 710	4 710
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	(4 710)	(4 710)
На 31 декабря 2015	-	3 471	3 471
Амортизация			
На 1 января 2014	-	(1 444)	(1 444)
Начисленная амортизация	-	(54)	(54)
На 31 декабря 2014	-	(1 498)	(1 498)
На 1 января 2015	-	(1 498)	(1 498)
Начисленная амортизация	-	(231)	(231)
Поступления при приобретении дочерних компаний	-	(2 781)	(2 781)
Выбытия при выбытии дочерних компаний	-	2 918	2 918
На 31 декабря 2015	-	(1 592)	(1 592)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2014	71 238	1 806	73 044
На 31 декабря 2014	-	1 621	1 621
На 31 декабря 2015	-	1 879	1 879

Инвестиционные права на сумму 71 238 представляют собой право аренды земельного участка, полученного в целях дальнейшего использования при реализации строительных объектов, образованного в связи с приобретением ООО «Фаворит Плюс». В соответствии с принципами учетной политики Группы, описанными в примечании 3(f), в 2014 году Группа

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

реклассифицировала инвестиционные права из нематериальных активов в запасы в связи с началом строительства соответствующего объекта.

(а) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года нематериальные активы Группы не были заложены.

Примечание 17. Инвестиционная недвижимость

	Завершенные объекты	Незавершенные объекты	Итого
Стоимость			
На 1 января 2014	1 011 636	45 527	1 057 163
Поступления	-	73	73
Корректировка справедливой стоимости	37 206	-	37 206
Курсовые разницы	216 251	-	216 251
На 31 декабря 2014	1 265 093	45 600	1 310 693
На 1 января 2015	1 265 093	45 600	1 310 693
Поступления	-	214	214
Корректировка справедливой стоимости	(71 635)	-	(71 635)
Курсовые разницы	102 672	-	102 672
На 31 декабря 2015	1 296 130	45 814	1 341 944

(а) Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость объектов в Финляндии была определена с помощью рыночного подхода и составила на 31 декабря 2015 года 721 021 тыс. руб. (2014: 632 170 тыс. руб.). При использовании рыночного подхода рассматриваются цены, уплаченные в последнее время за аналогичные объекты собственности, и производится корректировка указанных рыночных цен с учетом состояния и способа использования оцениваемого объекта по сравнению с объектами, выбранными для сравнения.

Для определения справедливой стоимости прочих объектов инвестиционной недвижимости оценщики использовали комбинацию доходного и рыночного подходов. Величины, полученные с помощью рыночного и доходного подходов, были «взвешены», и в качестве стоимости недвижимости по результатам оценки была использована «средняя взвешенная» величина.

В оценочной модели независимый оценщик использовал следующие основные допущения при использовании комбинации доходного и рыночного подходов:

Проект	Ожида- емый уровень заполня- емости	Ставка дискон- тирова- ния	Общая площа дь застро- йки	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2015	Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2014	Арендные ставки за м.кв.		
						Офисы	Торго- вые поме- щения	Парков- ка (за лот)
			м. кв.	тыс. руб.	тыс. руб.	руб.	руб.	руб.
Земельные участки (Санкт- Петербург)	89-98%	20-30%	9 569	575 109	632 923	16 476	34 668	93 600
Итого				575 109	632 923			

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа скорректировала справедливую стоимость земельных участков, находящихся в финансовой аренде (лизинге). Для получения искомой величины были рассчитаны корректировки путем исключения арендных платежей из стоимости земельных участков, определенной доходным методом. Данные корректировки по инвестиционной недвижимости составляют 42 054 тыс. руб. и 36 725 тыс. руб. для земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге, на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, соответственно.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости в размере 1 296 130 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года (2014: 1 265 093 тыс. руб.) была классифицирована в иерархии определения справедливой стоимости как Уровень 3, по наблюдаемости входящих данных в методике оценки.

(b) Залоговое обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года инвестиционная недвижимость Группы не была заложена.

(c) Объекты в лизинге

Группа использует объекты инвестиционной недвижимости на условиях финансовой аренды (лизинга). По состоянию на 31 декабря 2015 года стоимость объектов в лизинге составила 575 109 тыс. руб. (2014: 632 923 тыс. руб.). Объекты, взятые в лизинг, играют роль обеспечения обязательств по лизингу.

Примечание 18. Финансовые вложения в ассоциированные компании

Группа имеет следующие финансовые вложения в ассоциированные компании:

	Страна	Доля участия На 31 декабря	
		2015	2014
ООО «Пригород: развитие территорий»	Россия	25,0%	25,0%
ООО «Авангард плюс»	Россия	-	33,0%
ООО «Среда»	Россия	-	40,0%

В следующей таблице представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированных компаниях:

	На 31 декабря					
	2015			2014		
	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Авангард плюс"	ООО "Среда"	ООО "Пригород: развитие территорий"	ООО "Авангард плюс"	ООО "Среда"
Общая сумма активов	5 098	-	-	3 959	10	3 157
Общая сумма обязательств	(5 973)	-	-	(5 141)	-	(3 978)
Выручка	11 761	-	-	7 603	-	2 076
Прибыль/ (убыток) за год	668	-	-	(81)	-	(831)

Группа прекратила признание своей доли в убытках ассоциированной компании ООО «Пригород: развитие территорий». Непризнанная доля в убытках ассоциированного предприятия нарастающим итогом на 31 декабря 2015 года составляет 219 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года 417 тыс. руб.).

Примечание 19. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2015	2014
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, отраженные по фактической стоимости	185	2 631
	185	2 631

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 20. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	990 083	820 259
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	112 082	228 320
	<u>1 102 165</u>	<u>1 048 579</u>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20%. (2014: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Прибыль до налогообложения	5 429 377	5 689 671
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации 20% (2014: 20%)	1 085 875	1 137 934
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	47 099	(45 631)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(30 809)	(43 724)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки 20% (2014: 18%)	<u>1 102 165</u>	<u>1 048 579</u>

Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (2014: 20%).

Примечание 21. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

	Активы		Обязательства		Нетто	
	На 31 декабря 2015	2014	На 31 декабря 2015	2014	На 31 декабря 2015	2014
Основные средства	15 857	10 299	(364)	(1 489)	15 493	8 810
Нематериальные активы	2	3	(255)	(255)	(253)	(252)
Инвестиционная недвижимость	-	-	(89 702)	(102 023)	(89 702)	(102 023)
Запасы	9 710	7 842 351	(128 867)	(371 277)	9 477 711	7 471 074
Дебиторская задолженность	27 990	180 589	(470 820)	(179 003)	(442 830)	1 586
Кредиты и займы	4 525	4 040	(1 582)	(2 145)	2 943	1 895
Кредиторская задолженность	133 215	70 724	(8 922 461)	(7 093 908)	(8 789 246)	(7 023 184)
Налоговые активы/ (обязательства)	9 892 577	8 108 006	(9 614 051)	(7 750 100)	278 526	357 906
Зачет налогов	8 952 615	(7 461 395)	8 952 615	7 461 395	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	<u>939 962</u>	<u>646 611</u>	<u>(661 436)</u>	<u>(288 705)</u>	<u>278 526</u>	<u>357 906</u>

Движение отложенного налога на прибыль в размере 112 082 тыс. руб. за 2015 год (2014: 228 320 тыс. руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 147 242 тыс. руб. и 23 932 тыс. руб. соответственно. Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 22. Запасы

	На 31 декабря	
	2015	2014
Незавершенное производство	64 380 297	52 112 337
Готовая продукция и товары для перепродажи	7 814 385	4 984 371
Сырье и материалы	67 130	85 559
	<u>72 261 812</u>	<u>57 182 267</u>

По оценке руководства Группы, балансовая стоимость запасов на отчетную дату не превышает их восстановительную стоимость.

Запасы балансовой стоимостью 29 957 628 тыс. руб. и 27 827 550 тыс. руб. были заложены под обеспечение банковских кредитов по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно (см. примечание 27).

Запасы балансовой стоимостью 20 379 127 тыс. руб. и 17 141 122 тыс. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно (см. примечание 29). На большинство объектов незавершенного производства оформлены права третьих лиц по договорам долевого участия, что при определенных обстоятельствах может считаться залогом.

Примечание 23. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2015	2014
Авансы поставщикам	7 857 696	6 151 048
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 598 680	2 884 454
Займы выданные	590 420	741 639
НДС к возмещению	406 335	402 933
Проценты по займам выданным	85 216	137 388
Расчеты с персоналом	6 407	7 789
Прочая дебиторская задолженность	264 100	375 047
Краткосрочная дебиторская задолженность	<u>13 808 854</u>	<u>10 700 298</u>
Резерв по сомнительным долгам	(246 514)	(156 112)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	<u>13 562 340</u>	<u>10 544 186</u>

Резерв по сомнительным долгам включает:

	На 31 декабря	
	2015	2014
Резерв по авансам, выданным поставщикам	172 032	84 982
Резерв по дебиторской задолженности покупателей	19 645	22 323
Резерв по прочей дебиторской задолженности	54 837	48 807
Итого резерв по сомнительным долгам	<u>246 514</u>	<u>156 112</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Остаток на начало года	156 112	142 607
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(8 932)	(27 883)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	102 634	41 388
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(3 300)	-
Остаток на конец года	246 514	156 112

Примечание 24. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2015	2014
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	898 954	441 171
Депозиты до востребования	281 500	572 650
Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе	1 180 454	1 013 821
Банковские овердрафты, используемые в целях управления денежными потоками	(559 069)	(341 835)
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о движении денежных средств	621 385	671 986

Примечание 25. Компании Группы

(а) Дочерние компании

Ниже представлены дочерние компании ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 31 декабря 2015 года.

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2015	2014
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	Финляндия	57,10%	57,10%
Setl-North Europe Oy	Финляндия	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация»	Россия	90%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Великий Новгород»	Россия	81%	57%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Гатчина»	Россия	46%	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Екатеринбург»	Россия	-	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Сосновый Бор»	Россия	90%	63%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Тверь»	Россия	-	32%
ООО «Балтийская Ипотечная Корпорация - Ярославль»	Россия	68%	47%
ООО «Городская перспектива»	Россия	-	100%
ООО «Евростройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	Россия	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	Россия	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Страна регистрации	На 31 декабря	
		2015	2014
		Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Конкорд-Юбилейный»	Россия	100%	100%
ООО «Новый стиль»	Россия	100%	100%
ООО «Новый элемент»	Россия	100%	100%
ООО «Норд Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Остров Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Потенциал»	Россия	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	Россия	100%	100%
ООО «Ринова»	Россия	100%	100%
ООО «Созидание»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	Россия	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт - Ярославль»	Россия	75%	75%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит»	Россия	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	Россия	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	Россия	90%	90%
ООО «Экология и здоровье»	Россия	100%	100%
НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	Россия	100%	-

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

(b) Перечень дочерних компаний с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения

Ниже представлены дочерние компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения:

	На 31 декабря 2015 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014 года		
	Страна регист- рации	Неконт- роль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах		Неконт- роль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконт- роль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость» ООО	Россия	100%	5 539	3 168	100%	5 871	7 539
«Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»	Россия	100%	(75 991)	(76 001)	-	-	-
ООО «Бизнес»	Россия	100%	(7 527)	(2 840)	100%	15 179	(7 960)
ООО «Загород «Петербургская Недвижимость» ООО	Россия	100%	23 603	38 139	100%	21 464	33 152
«Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	1 000	2 279	100%	221	1 719

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря 2015 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2014
	Страна регист- рации	Неконтроль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтроль- ная доля (%)	Неконтроль- ная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «ОСТ-Строй»	Россия	100%	(5 654)	(5 664)	-	-	-
ООО «Петербургская Недвижимость»	Россия	85%	(309)	(55)	85%	(254)	27
ООО «Офком»	Россия	100%	1 764	2 261	100%	1 702	1 928
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	Россия	100%	13 808	26 126	100%	8 681	9 739
ООО «Престиж»	Россия	100%	14 192	(5 053)	100%	29 249	70 972
ООО «Промышленные комплексы»	Россия	100%	4 798	7 757	100%	41	8 113
ООО «Пять звезд»	Россия	75%	(201)	(106)	75%	(95)	(90)
ООО «Северный Модерн»	Россия	-	-	-	-	-	30 292
ООО «Содружество Инвест»	Россия	100%	(1 663)	(1 770)	100%	272	259
ООО «Спецавтопарк»	Россия	100%	(1 376)	2 711	100%	(4 087)	4 496
ООО «Строительная компания «Свет»	Россия	75%	11 087	18 775	75%	(5 358)	(2 667)
ООО «Строительная компания «Сегмент»	Россия	75%	6 555	2 532	75%	13 882	39 015
ООО «Строительная компания «Силуэт»	Россия	75%	(285)	(647)	75%	1 864	12 350
ООО «Строительная компания «Символ»	Россия	75%	30 674	40 162	75%	5 302	11 353
ООО «Строительная компания «Содружество»	Россия	75%	(15 188)	(97)	75%	(15 091)	(118)
ООО «Строительная компания «Созвездие»	Россия	75%	78 381	66 280	75%	30 236	2 889
ООО «Строительная компания «Союз»	Россия	75%	23 045	38 050	75%	4 312	20 710
ООО «Строительная компания «Спектр»	Россия	75%	11 393	280	75%	18 131	36 667
ООО «Сэтвилл»	Россия	100%	(102 090)	(25 241)	100%	(76 849)	(11 275)
ООО «Сэтл Сити Калининград»	Россия	75%	(12 129)	17 723	75%	(29 852)	(29 153)
ООО «Сэтл Эстейт»	Россия	100%	(72)	3 044	100%	3 383	7 118
ООО «ФОБ ЛМЗ»	Россия	100%	(143 517)	(26 580)	100%	(116 937)	(59 639)
ООО «Холдинговая компания «Сэтл Групп»	Россия	100%	2	(8)	100%	10	-

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря 2015 года			Год, закончив- шийся 31 декабря 2015	На 31 декабря 2014 года		Год, закончив- шийся 31 декабря 2014
	Страна регист- рации	Неконтроль- ная доля (%)	Неконт- рольная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)	Неконтроль- ная доля (%)	Неконтроль- ная доля в чистых активах	Неконтроль- ная доля в чистых прибылях / (убытках)
ООО «Холдинг Центр»	Россия	100%	25 388	3 780	100%	21 608	1 958
ООО «Хонвилл»	Россия	100%	(25 742)	(2 681)	100%	(23 061)	(1 151)
ООО «Центр аренды «Петербургская 7Недвижимость»	Россия	100%	(556)	16 925	100%	5 519	28 037
ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	1 110	4 654	100%	(44)	6 786
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	3 303	2 122	100%	1 181	624
ООО «Центр по сопровождению сделок с недвижимостью»	Россия	100%	3 278	11 578	100%	7 700	22 247
ООО «Центр продаж новостроек «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	14 220	25 627	100%	9 893	12 983
ООО «Центр элитных проектов «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	11 696	39 599	100%	26 097	31 348
ООО «Цесма»	Россия	100%	12 352	1 658	100%	10 694	683
ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость»	Россия	100%	17 929	40 113	100%	26 816	45 773
			<u>(77 183)</u>	<u>268 600</u>		<u>(2 320)</u>	<u>336 724</u>
Прочие неконтрольные доли			<u>41 235</u>	<u>119 327</u>		<u>56 669</u>	<u>116 280</u>
Итого неконтрольные доли владения			<u>(35 948)</u>	<u>387 927</u>		<u>54 349</u>	<u>453 004</u>

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Неконтрольная доля на начало года	54 349	(34 798)
Увеличение неконтрольной доли за счет приобретений, не приводящих к приобретению контроля	20	10
Уменьшение неконтрольной доли за счет выбытия контрольной доли	(14 582)	-
Неконтрольная доля в чистой прибыли/(убытке) за отчетный период	387 927	453 004
Неконтрольная доля в прочем совокупном доходе за отчетный период	73	154
Дивиденды	(463 735)	(364 021)
Неконтрольная доля на конец года	(35 948)	54 349

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 26. Капитал

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

	на 31 декабря			
	2015		2014	
	Доля владения	Сумма, тыс. руб.	Доля владения	Сумма, тыс. руб.
Шубарев М.В.	69%	13 800	69%	13 800
Изак Я.Л.	25%	5 000	25%	5 000
Еременко И.А.	6%	1 200	6%	1 200
Итого		20 000		20 000

Примечание 27. Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в прим. 31.

	На 31 декабря	
	2015	2014
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	3 306 156	4 013 373
Необеспеченные банковские кредиты	-	687 585
Необеспеченные займы	1 023	1 450
Обязательства по финансовой аренде (лизингу)	22 079	18 241
	3 329 258	4 720 649
Краткосрочные		
Необеспеченные банковские кредиты	2 094 965	1 442 049
Обеспеченные банковские кредиты	1 387 082	679 884
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	31 372	697 141
Необеспеченные займы	11 179	1 146
Краткосрочная часть обязательств по финансовой аренде (лизингу)	1 724	4 202
Овердрафт	559 069	341 835
	4 085 391	3 166 257

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

	На 31 декабря 2015			На 31 декабря 2014		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга	Минимальные арендные платежи	Проценты	Основная сумма долга
Менее одного года	3 421	1 697	1 724	6 373	2 171	4 202
От одного года до пяти лет	30 786	30 038	748	16 509	14 734	1 775
Свыше пяти лет	579 000	557 669	21 331	456 454	439 988	16 466
	613 207	589 404	23 803	479 336	456 893	22 443

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 2014 года соответственно в отношении банковских кредитов предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 29 957 628 тыс. руб. и 27 827 550 тыс. руб. - см. прим. 22.
- Акции дочерних обществ с залоговой стоимостью в 132 548 тыс. руб. и 162 412 тыс. руб.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Примечание 28. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года резерв на восстановление прилегающих территорий отсутствует, в связи с окончанием строительства объектов, по которым существовало обременение по восстановлению территорий.

Примечание 29. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2015	2014
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	10 912 766	8 590 536
Начисленные расходы по отложенным строительным работам	2 821 530	1 394 179
Дивиденды к уплате	816 112	342 054
Проценты по кредитам и займам	385 755	267 037
Прочие налоги к уплате	350 463	228 462
Задолженность по заработной плате	172 589	126 407
Прочая кредиторская задолженность	274 903	159 264
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	15 734 118	11 107 939
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	10 468 153	11 677 079
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	32 505	20 179
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	10 500 658	11 697 258
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	26 234 776	22 805 197

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность по процентам по договорам выкупа земельных участков и договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года соответственно в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 20 379 127 тыс. руб. и 17 141 122 тыс. руб.

Примечание 30. Авансы полученные

	На 31 декабря	
	2015	2014
Авансы, полученные от дольщиков	54 173 729	39 821 545
Прочие авансы полученные	207 375	242 208
Итого авансы полученные	54 381 104	40 063 753

Примечание 31. Финансовые риски**(а) Обзор основных подходов**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва по сомнительным долгам, нет.

Денежные средства и банковские депозиты, размещенные в финансовых институтах, имеют минимальный риск невозвратности.

Подверженность кредитному риску. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2015	2014
Займы и дебиторская задолженность	13 562 340	10 544 186
Задолженность, классифицированная в качестве нефинансового актива	(8 165 492)	(6 484 050)
Займы и дебиторская задолженность, классифицированные в качестве финансовых активов	5 396 848	4 060 136
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 180 454	1 013 821
	<u>6 577 302</u>	<u>5 073 957</u>

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые имеют минимальный риск дефолта.

Убытки от обесценения. По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	Обесценение 2015	2014	Обесценение 2014
Непросроченная	5 396 848	-	4 060 136	-
Просроченная на срок 0-30 дней	226	(226)	227	(227)
Просроченная на срок 31-120 дней	662	(662)	431	(431)
Просроченная на срок 121-365 дней	2 228	(2 228)	3 427	(3 427)
Просроченная на срок более года	71 366	(71 366)	67 045	(67 045)
	<u>5 471 330</u>	<u>(74 482)</u>	<u>4 131 266</u>	<u>(71 130)</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности было следующим:

	На 31 декабря	
	2015	2014
Остаток на 1 января	71 130	80 862
Изменение за период	3 352	(9 732)
Остаток на 31 декабря	<u>74 482</u>	<u>71 130</u>

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией.

Группа активно использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	<u>Балансовая стоимость</u>	<u>Потоки денежных средств по договору</u>	<u>0-6 мес.</u>	<u>6-12 мес.</u>	<u>от 1 до 2 лет</u>	<u>от 2 до 3 лет</u>	<u>от 3 до 4 лет</u>	<u>от 4 до 5 лет</u>	<u>Свыше 5 лет</u>
Обязательства на 31 декабря 2015									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	4 630 690	(5 843 102)	(891 940)	(1 171 018)	(2 368 800)	(895 799)	-	(515 545)	-
в евро	93 920	(98 682)	(22 755)	(10 442)	(20 524)	(20 524)	(19 607)	(4 830)	-
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 094 965	(2 126 974)	(2 126 974)	-	-	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	12 202	(14 574)	(1 180)	(12 156)	-	(1 238)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	23 803	(613 207)	(2 148)	(1 273)	(1 950)	(4 198)	(12 319)	(12 319)	(579 000)
Банковский овердрафт - в руб.	559 069	(567 403)	(567 403)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21 688 327	(25 298 645)	(10 288 344)	(2 345 754)	(6 277 749)	(2 095 603)	(1 820 975)	(367 266)	(2 102 954)
	<u>29 102 976</u>	<u>(34 562 587)</u>	<u>(13 900 744)</u>	<u>(3 540 643)</u>	<u>(8 669 023)</u>	<u>(3 017 362)</u>	<u>(1 852 901)</u>	<u>(899 960)</u>	<u>(2 681 954)</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2014									
Обеспеченные банковские кредиты:									
в руб.	5 272 560	(6 875 400)	(361 447)	(1 859 626)	(2 600 194)	(2 054 133)	-	-	-
в евро	117 838	(124 658)	(20 105)	(19 879)	(28 656)	(17 732)	(17 291)	(16 851)	(4 144)
Необеспеченные банковские кредиты в руб.	2 129 634	(2 227 047)	(1 291 354)	(221 942)	(713 751)	-	-	-	-
Необеспеченные займы от третьих лиц в руб.	2 596	(2 902)	(1 197)	(51)	(102)	(1 552)	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде (лизингу) - в руб.	22 443	(479 336)	(3 615)	(2 758)	(2 767)	(1 143)	(3 090)	(9 509)	(456 454)
Банковский овердрафт - в руб.	341 835	(346 627)	(346 627)	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20 447 058	(25 714 111)	(6 768 786)	(3 758 821)	(4 245 515)	(4 010 667)	(2 273 941)	(1 975 942)	(2 680 438)
	<u>28 333 964</u>	<u>(35 770 080)</u>	<u>(8 793 130)</u>	<u>(5 863 077)</u>	<u>(7 590 985)</u>	<u>(6 085 227)</u>	<u>(2 294 322)</u>	<u>(2 002 302)</u>	<u>(3 141 036)</u>

(d) Рыночный риск

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

Основные рыночные риски Группы:

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

Валютный риск. Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Доля кредитов и займов, выраженных в других валютах, в общем объеме заемных средств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет 1% (2014: 1%) и не имеет существенного влияния на уровень валютного риска. Проценты по кредитам и займам устанавливаются в валюте, в которой генерируются потоки денежных средств по соответствующим операциям Группы. У Группы есть несколько дочерних компаний в Финляндии, операции которых ведутся в Евро. Менеджмент Группы уверен, что уровень риска находится на минимальном уровне.

Подверженность валютному риску

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

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

	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
	На 31 декабря		На 31 декабря	
	2015	2015	2014	2014
Денежные средства и их эквиваленты	380 953	24	-	9 479
Торговая дебиторская задолженность	-	1 072	-	896
Банковские кредиты	-	-	-	-
Торговая кредиторская задолженность	(1 281)	(1 735)	-	(7 075)
Общий балансовый риск	<u>(379 672)</u>	<u>(639)</u>	<u>-</u>	<u>(3 300)</u>

На 31 декабря применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс На 31 декабря		Обменный курс «спот» На 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014
1 доллар США	60,9579	38,4214	72,8827	56,2584
1 евро	67,7767	50,8150	79,6972	68,3427

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2015 года уменьшило бы величину собственного капитала на 202 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2015 год на 206 397 тыс. руб. Укрепление курса рубля на 20 процентов по отношению к следующим валютам: доллар США, Евро - по состоянию на 31 декабря 2014 года увеличило бы величину собственного капитала на 104 233 тыс.руб. и прибыли или убытка за 2014

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

год на 118 460 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Ослабление курса рубля на 20 процентов по отношению к указанным выше валютам по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

Процентный риск. Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат. В 2015 году 78% заемных средств Группы имеют постоянную процентную ставку (2014: 70%).

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	
	2015	2014
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые обязательства**	7 414 649	7 886 906
	<u>7 414 649</u>	<u>7 886 906</u>

** Финансовые обязательства включают в себя банковские кредиты с балансовой стоимостью 1 614 445 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года и 2 395 299 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года, ставка процента по которым в соответствии с условиями контрактов определяется исходя из оборота денежных средств на банковских счетах Группы.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности по обязательствам по выкупу земельных участков, сумма которых зависит от стоимости квадратного метра в строящихся объектах

Увеличение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2015 года уменьшило бы величину собственного капитала и прибыли или убытка за 2015 год на 1 250 884 тыс. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными.

Снижение стоимости квадратного метра строящейся недвижимости на 10 процентов по отношению к текущей величине по состоянию на 31 декабря 2015 года оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

(е) Управление капиталом

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Примечание 32. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Судебные иски

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года Группа не была вовлечена в значительные судебные разбирательства.

Примечание 33. Операции со связанными сторонами

(а) Операции с руководством

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 12) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Заработная плата и премии	8 832	10 927
	<u>8 832</u>	<u>10 927</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Выручка	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Реализация построенных объектов	-	5 122	-	-	-	1 250
Оказание услуг	68 341	2 170	8 264	1 061	3 932	-
Прочее	9 011	5 797	23 973	253 794	6 435	-
	<u>77 352</u>	<u>13 089</u>	<u>32 237</u>	<u>254 855</u>	<u>10 367</u>	<u>1 250</u>
Резерв по сомнительным долгам			-	(125)		
			<u>32 237</u>	<u>254 730</u>		

Расходы	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Приобретение товаров	8	-	-	-	-	-
Оказание услуг	23 250	-	5 425	-	4 795	681
Прочее	2 742	-	-	-	10	5 908
	<u>26 000</u>	<u>-</u>	<u>5 425</u>	<u>-</u>	<u>4 805</u>	<u>6 589</u>
Резерв по сомнительным долгам					(107)	(6 589)
					<u>4 698</u>	<u>-</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредиты и займы	Сумма выданного займа На 31 декабря		Задолженность На 31 декабря	
	2015	2014	2015	2014
Займы выданные	331 303	108 897	324 497	84 113
	<u>331 303</u>	<u>108 897</u>	<u>324 497</u>	<u>84 113</u>

Займы прочим связанным сторонам предоставлены, в основном, на рыночных условиях.

Предоставленные залогов

В 2015 и 2014 году связанные стороны не предоставляли Группе залогов для обеспечения по полученным Группой кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 6 873 тыс. руб. и 288 364 тыс. руб. соответственно.

Примечание 34. Операционная аренда

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2015	2014
Менее года	100 237	731 885
От 1 до 5 лет	113 781	98 752
Свыше 5 лет	624 696	257 998
	<u>838 714</u>	<u>1 088 635</u>

Группа арендует по договорам операционной аренды несколько складских помещений и объектов производственного оборудования, а также земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимости. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от пяти до десяти лет с правом его последующего продления. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются с тем, чтобы отразить рыночные цены.

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе за 2015 год в сумме 155 886 тыс. руб. (2014: 158 166 тыс. руб.).

Расходы по договорам операционной аренды были капитализированы в стоимость объектов строительства за 2015 год в сумме 386 998 тыс. руб. (2014: 1 068 997 тыс. руб.).

Примечание 35. Сегментная отчетность

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

Отчетными сегментами Группы являются бизнес - сегменты. В составе Группы выделяется пять основных бизнес - сегментов:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости.

По сегменту Предоставление недвижимости в аренду заключаются краткосрочные договоры. В аренду передаются помещения, как принадлежащие Группе на праве собственности, так и арендуемые по кратко- и долгосрочным договорам.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление и эксплуатацию объектов недвижимости, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	36 063 653	1 035 726	22 101	36 176	7 754 043	280 815	-	45 192 514
Выручка по сегментам (межсегментная)	-	2 000 166	873 540	40 499	440	174 541	(3 089 186)	-
Итого выручка по сегментам	36 063 653	3 035 892	895 641	76 675	7 754 483	455 356	(3 089 186)	45 192 514
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(29 070 074)	-	(813 914)	(32 191)	(6 842 798)	(152 655)	689 424	(36 222 208)
Прочие распределенные расходы	(2 962 894)	(880 073)	(15 239)	(71 635)	(347 617)	(6 584)	2 131 519	(1 504 511)
Результат по сегментам	4 030 685	2 155 819	66 488	(27 151)	564 068	296 117	(268 243)	6 817 783
Нераспределенные прочие доходы								1 670 292
Нераспределенные прочие расходы								(3 213 746)
Нераспределенные финансовые доходы								243 952
Нераспределенные финансовые расходы								(88 904)
Расход по налогу на прибыль								(1 102 165)
Прибыль за год								4 327 212

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Выручка по сегментам (внешняя)	31 103 246	1 367 201	695 099	52 339	5 609 722	126 579	-	38 954 186
Выручка по сегментам (межсегментная)	1 000	1 545 279	692 719	38 912	39	139 582	(2 417 531)	-
Итого выручка по сегментам	31 104 246	2 912 480	1 387 818	91 251	5 609 761	266 161	(2 417 531)	38 954 186
Себестоимость продаж (продукции, товаров, работ, услуг)	(23 702 102)	-	(2 021 116)	(50 702)	(4 860 773)	(63 835)	570 658	(30 127 870)
Прочие распределенные расходы	(2 153 809)	(784 993)	(29 742)	37 176	(220 404)	(6 826)	1 654 087	(1 504 511)
Результат по сегментам	5 248 335	2 127 487	(663 040)	77 725	528 584	195 500	(192 786)	7 321 805
Нераспределенные прочие доходы								1 485 692
Нераспределенные прочие расходы								(3 357 959)
Нераспределенные финансовые доходы								280 462
Нераспределенные финансовые расходы								(40 329)
Расход по налогу на прибыль								(1 048 579)
Прибыль за год								4 641 092

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2015	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Продажа строительных материалов	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Активы сегмента	85 559 538	1 608 963	1 299 883	1 410 900	2 795 999	4 066 699	(7 079 288)	89 662 694
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	89 662 694
Задолженность по сегментам	90 579 323	1 325 672	1 064 997	1 086 679	783 838	993 420	(7 079 288)	88 754 641
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	88 754 641
Амортизация	86 093	2 240	58	7 081	51	4 477	-	100 000
Капитальные затраты	73 441	3 246	-	25 366	-	14 940	-	116 993

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2014	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Продажа строитель- ных материалов	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	68 225 148	1 278 478	845 772	1 362 869	806 601	1 990 847	(3 905 988)	70 603 727
Финансовые вложения в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	3	-	3
Нераспределенные активы	-	-	-	-	-	-	-	646 611
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	-	71 250 341
Задолженность по сегментам	70 750 943	921 122	960 097	923 434	615 129	536 796	(3 905 988)	70 801 533
Нераспределенная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	288 705
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	-	71 090 238
Амортизация	65 757	1 925	120	7 581	54	3 384	-	78 821
Капитальные затраты	166 572	2 086	415	19 310	-	5 382	-	193 765

Примечание 36. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила несколько соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 3 100 000 тыс. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не ранее ноября 2017 года и не позднее февраля 2020 года и процентной ставкой от 5 % до 17 %.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2015 год и за 1 квартал 2016 года Физическим лицам в сумме 2 000 000 тыс. руб. и 240 890 тыс. руб. неконтрольным долям владения.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.