

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СВОДНАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

ГРУППЫ КОМПАНИЙ «СЭТЛ ГРУПП»

ПОДГОТОВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С РОССИЙСКИМИ СТАНДАРТАМИ  
БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

ЗА ПЕРИОД С 01 ЯНВАРЯ 2011 ГОДА ПО 30 ИЮНЯ 2011 ГОДА

С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

## СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	3
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ СВОДНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС .....	9
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ СВОДНЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ .....	10
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	11
2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ .....	14
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	17
4. ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ .....	25
5. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ .....	25
6. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....	26
7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	28



---

Закрытое акционерное общество «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства»

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ИСХ. № \_\_\_\_ от «31» августа 2011г.

Исполнительному органу Общества

с ограниченной ответственностью

«Сэтл Групп»

### Аудируемое лицо

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» и ее дочерние общества (далее по тексту – Группа компаний «Сэтл Групп»).

Место нахождения Головной организации Группы: Россия, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А.

Государственный регистрационный номер: 1027804904445.

### Аудитор

Наименование: Закрытое акционерное общество «Аудиторская компания «Институт проблем предпринимательства».

Место нахождения: 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А.

Государственный регистрационный номер: 1027809211210.

ЗАО «АК «Институт проблем предпринимательства» является членом саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов» (ИПАР) и включено в Реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов 28 декабря 2009 г. за основным регистрационным номером 10402019302.

Мы провели аудит предварительной сокращенной сводной бухгалтерской отчетности Группы компаний «Сэтл Групп», состоящей из предварительного промежуточного бухгалтерского баланса по состоянию на 30 июня 2011 года, предварительного промежуточного отчета о прибылях и убытках за период с 01 января 2011 года по 30 июня 2011 года и пояснительной записки.

### **Ответственность аудируемого лица**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными правилами составления сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

## Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных аспектах данной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с:

- Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ;
- Федеральными стандартами аудиторской деятельности.

Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Объем проводимого аудита, принятый с учетом уровня существенности, рассчитанного в соответствии с существующими внутрифирменными стандартами, позволил выполнить процедуры аудита, необходимые для получения пользователем уверенности в том, что аудит был проведен в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, правилами и стандартами.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

## **Оговорки**

### *Отсутствие периода сравнительной информации*

Как указано в пункте 2 Пояснительной записки, представленная предварительная сокращенная сводная бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит периода сравнительной информации, как того требует Положение по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99). Затраты на подготовку промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01 января 2010 года по 30 июня 2010 года, которая являлась бы периодом сравнительной информации для представленной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, превышают выгоды пользователей сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности от наличия такой информации.

## **Ограничение периметра дочерних обществ**

Как указано в пункте 2 Пояснительной записки, Менеджмент сформировал Группу компаний, состоящую из Головной организации и ее дочерних организаций, в которых Головная организация непосредственно владеет более 50% в уставном/акционерном капитале, но не включил в Группу компаний так называемые «внучатые» общества (дочерние общества дочерних обществ), в полном соответствии с формальными требованиями Методических рекомендаций по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности Министерства Финансов (Приказ Минфина РФ от 30 декабря 1996 г. N 112). В соответствии же с другими общепринятыми стандартами бухгалтерского учета (такими, например, как МСФО) включение контролируемых дочерних компаний необходимо).

Влияние ограничения периметра дочерних обществ представлено ниже за годовой период, окончившийся 31 декабря 2010 года: в случае, если бы в Группу компаний для целей представленной сводной финансовой отчетности были включены дочерние общества дочерних обществ, то сводная выручка Группы за 2010 год увеличилась бы на 566 452 тыс. руб. до 3 347 743 тыс. руб., а сводные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2010 года возросли бы на 1 399 897 тыс. руб. до 3 281 002 тыс. руб.

## **Непредоставление Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5**

Как указано в пункте 2 Пояснительной записки к представленной предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленная сводная отчетность не содержит сводного Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99). Соответствующее отступление сделано ввиду того, что затраты на подготовку Предварительного сокращенного сводного Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5 превышают выгоды пользователей соответствующей сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности. Более того, Группа компаний «Сэтл

Групп» ежегодно подготавливает комбинированную финансовую отчетность Группы, в которой приводятся Комбинированный отчет о денежных потоках и Примечания к комбинированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО.

## **Мнение**

По нашему мнению, представленная предварительная сокращенная промежуточная сводная бухгалтерская (финансовая) отчетность, за исключением оговорок, представленных выше, достоверно отражает во всех существенных отношениях финансовое положение Группы компаний «Сэтл Групп» по состоянию на 30 июня 2011 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период с 01 января 2011 года по 30 июня 2011 года в соответствии с установленными правилами составления сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

«31» августа 2011г.

Директор ЗАО «Аудиторская компания «Институт

проблем предпринимательства»:

Мочуловская

Наталья Юрьевна

(Квалификационный аттестат  
аудитора №К014765 выдан в соответствии с  
Решением Центральной Аттестационно-  
Лицензионной Аудиторской Комиссии  
Минфина России от 27.02.95г. (Протокол №  
15). Аттестат выдан на неограниченный срок.  
ОРН 20002010196)

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СВОДНЫЙ БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
на 30 июня 2011 года**

(в тысячах российских рублей)

	30 июня 2011 года	31 декабря 2010 года
<b>АКТИВЫ</b>		
<i>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</i>		
Нематериальные активы	64	184
Основные средства за вычетом амортизации	182 055	187 442
Незавершенное строительство	1 742 620	1 256 728
Долгосрочные финансовые вложения	1 207 350	1 649 003
Отложенные налоговые активы	43 643	11 459
<b>ИТОГО I</b>	<b>3 175 732</b>	<b>3 104 816</b>
<i>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</i>		
Запасы	1 040 454	814 591
НДС по приобретенным ценностям	1 760	2 061
Дебиторская задолженность	3 691 475	3 727 472
Краткосрочные финансовые вложения	2 156 741	2 185 591
Денежные средства и эквиваленты	40 789	63 907
Прочие оборотные активы	43 734	9 852
<b>ИТОГО II</b>	<b>6 974 953</b>	<b>6 803 474</b>
<b>ВСЕГО АКТИВОВ</b>	<b>10 150 685</b>	<b>9 908 290</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		
<i>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</i>		
Акционерный капитал	20 000	20 000
Добавочный капитал	2 367 650	1 796 305
Нераспределённая прибыль (накопленный убыток)	65 392	62 130
<b>ИТОГО III</b>	<b>2 453 042</b>	<b>1 878 435</b>
<i>IV. ДОЛЯ МЕНЬШИНСТВА</i>		
Доля меньшинства в дочерних обществах	6 074	2 670
<b>ИТОГО IV</b>	<b>6 074</b>	<b>2 670</b>
<i>V. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</i>		
Долгосрочные займы и кредиты	4 482 319	5 140 879
Отложенные налоговые обязательства	33 682	7 170
Прочие долгосрочные обязательства	54 722	49 298
<b>ИТОГО V</b>	<b>4 570 723</b>	<b>5 197 347</b>
<i>VI. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</i>		
Краткосрочные займы и кредиты	1 433 738	720 100
Кредиторская задолженность	1 602 448	2 036 800
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	-	3 624
Доходы будущих периодов	4	87
Прочие краткосрочные обязательства	84 656	69 227
<b>ИТОГО VI</b>	<b>3 120 846</b>	<b>2 829 838</b>
<b>ВСЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И КАПИТАЛА</b>	<b>10 150 685</b>	<b>9 908 290</b>

Руководитель \_\_\_\_\_ /Изак Ян Леонидович/

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ /Костылевская Галина Николаевна/

«22» августа 2011 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СВОДНЫЙ ОТЧЕТ О  
ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ**

**за Январь – Июнь 2011 года**

**(в тысячах российских рублей)**

	За период, оканчивающийся 30 июня 2011 года
Выручка	894 393
Себестоимость	(746 953)
<b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>	<b>147 440</b>
Коммерческие расходы	(16 715)
Управленческие расходы	(90 483)
<b>ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ОТ ПРОДАЖ</b>	<b>40 242</b>
Проценты к получению	151 338
Проценты к уплате	(163 835)
Доходы от участия в других организациях	29 042
Прочие операционные доходы	339 347
Прочие операционные расходы	(358 544)
<b>ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>	<b>37 590</b>
Отложенные налоговые активы	(26 242)
Отложенные налоговые обязательства	31 913
Текущий налог на прибыль	(11 372)
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА</b>	<b>31 889</b>
<i>В том числе:</i>	
<i>приходящаяся на долю меньшинства</i>	<i>4 905</i>
<i>приходящаяся на участников Головной организации Группы</i>	<i>26 984</i>

Руководитель \_\_\_\_\_ /Изак Ян Леонидович/

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ /Костылевская Галина Николаевна/

«22» августа 2011 г.

## Группа компаний «СЭТЛ ГРУПП»

Пояснительная записка к предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной за год, оканчивающийся 31 декабря 2010 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Группа компаний «Сэтл Групп» (далее – Группа) состоит из Головной организации – ООО «Сэтл Групп» (далее – Головная организация) и ее дочерних обществ ООО «Сэтл Сити», ООО «Центр развития проектов «Петербургская недвижимость», ООО «Сэтлпроф» и ООО «Сэтл».

Головная организация является обществом с ограниченной ответственностью, зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации 12 ноября 2001 года.

Участниками Головной организации ООО «Сэтл Групп» по состоянию на 30 июня 2011 года и на 31 декабря 2010 года являются:

- Госп. Шубарев М.В. – участник Общества с долей в размере 60% от уставного капитала Общества. На дату составления отчетности также является доверительным управляющим доли в размере 10% от уставного капитала Общества.

- Госп. Изак Я.Л. – участник Общества с долей в размере 20% от уставного капитала Общества. На дату составления отчетности также является доверительным управляющим доли в размере 10% от уставного капитала Общества.

Уставный капитал Головной организации составляет 20 000 тыс. руб.

## Группа компаний «СЭТЛ ГРУПП»

Пояснительная записка к предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной за год, оканчивающийся 31 декабря 2010 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Головной организации принадлежат следующие доли в дочерних обществах:

Наименование	Доля участия	Уставный капитал, тыс. руб.	Виды деятельности
ООО «Сэтл Сити»	100%	50 000	Девелопмент, строительство жилья и бизнес-центров, осуществление функций заказчика-застройщика и заказчика строительства, управление инвестиционной собственностью, операции с недвижимостью, ведение риэлтерской деятельности
ООО «Центр развития проектов «Петербургская недвижимость»	90%	3	Услуги в сфере недвижимости, консультирование по оптимальному проектированию недвижимости
ООО «Сэтлпроф»	100%	10 (по состоянию на 01 января 2010 года – 8)	Строительство, выполнение функции генерального подрядчика
ООО «Сэтл»	90%	200	Исследование конъюнктуры рынка

Генеральным директором Головной организации Группы по состоянию на 30 июня 2011 года и 31 декабря 2010 года является Госп. Изак Я.Л.

В состав Совета директоров Головной организации по состоянию на 30 июня 2011 года и 31 декабря 2010 года входят Госп. Шубарев М.В. (председатель), Госп. Изак Я.Л., Госп. Драпкин С.Г.

Основными видами деятельности Группы компаний «Сэтл Групп» являются строительство жилой и коммерческой недвижимости, управление инвестиционным имуществом, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости.

Головной офис Группы находится по адресу: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А.

## Группа компаний «СЭТЛ ГРУПП»

Пояснительная записка к предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной за год, оканчивающийся 31 декабря 2010 года

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Численность сотрудников Группы по состоянию на 30 июня 2011 года и 31 декабря 2010 года и, составляет 390 человек и 357 человек, соответственно.

## 2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

### *а. Соответствие стандартам*

Представленная предварительная сокращенная промежуточная сводная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета, в том числе в соответствии с Приказом Минфина РФ от 30 декабря 1996 г. № 112 «О Методических рекомендациях по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности».

### *б. Бухгалтерские оценки и допущения и отступления от требований стандартов*

Менеджмент Группы делает ряд допущений и оценок, которые могут повлиять на представление в отчетности активов и обязательств, доходов и расходов. Менеджмент Группы использует определенные суждения при применении тех или иных принципов учетной политики.

Наиболее значимые суждения менеджмента, а также отступления от требований стандартов, оказывающие влияние на показатели предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, представлены ниже:

#### *а. Отсутствие периода сравнительной информации*

Представленная предварительная сокращенная промежуточная сводная бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит периода сравнительной информации, как того требует Положение по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99). Затраты на подготовку промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01 января 2010 года по 30 июня 2010 года, которая являлась бы периодом сравнительной информации для представленной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, превышают выгоды пользователей сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности от наличия такой информации.

## 2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### *b. Ограничение периметра дочерних обществ*

Менеджмент сформировал Группу компаний, состоящую из Головной организации и ее дочерних обществ, в которых Головная организация непосредственно владеет более 50% в уставном/акционерном капитале, но не включил в Группу компаний так называемые «внучатые» общества (дочерние общества дочерних обществ), в полном соответствии с формальными требованиями Методических рекомендаций по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности Министерства Финансов (Приказ Минфина РФ от 30 декабря 1996 г. N 112). В соответствии же с другими общепринятыми стандартами бухгалтерского учета (такими, например, как Международные стандарты финансовой отчетности) включение контролируемых дочерних компаний дочерних необходимо).

Наряду с представленной предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетностью Менеджмент подготавливает и публикует Комбинированную финансовую отчетность, соответствующую Международным стандартам финансовой отчетности, в которой комбинированию подвергается более широкий круг компаний, чем подвергнуто сведению в представленной отчетности. В представленной предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности дополнительные компании, вошедшие в периметр комбинирования по МСФО, но не вошедшие в представленную сводную отчетность, рассматриваются в качестве связанных сторон.

Группа компаний «Сэтл Групп», которая была бы определена, если бы Менеджмент использовал принципы формирования Группы согласно общепринятым принципам бухгалтерского учета, таким например, как Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) (то есть с включением в сводную отчетность внучатых компаний – дочерних компаний дочерних) - состояла бы из следующих компаний: ОАО «БИКОР», ООО «Главучетпроект», ООО «Авангард ТД», ООО «АСМ», ООО «ИТТ», ООО «Новый Элемент», ООО «Потенциал», ООО «Практис КБ», ООО «Сэтл Северная Европа», ООО «Сэтл Сити» (Москва), ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость», ООО «Центр Оценки ПН», ЗАО «Истланд Кредит», ООО «Созидание»,

## 2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ООО «Конкорд-Юбилейный», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «МонолитКом», ООО «МонолитКом-Электро», ЗАО Развитие территории «Петербургская Недвижимость», ООО ПН «Эксплуатация недвижимости», ООО «Экология и Здоровье», ООО «Городская перспектива», ООО «Развитие города», ООО «Евростройпроект», ООО «Каскад», ООО «Комплектация строительства «Петербургская Недвижимость», ООО «Практис Управление и Эксплуатация», ЗАО «Рэдем-В», ООО «Сэтл Эстейт-Ярославль», ООО «Хонвилл», ООО «Строительная компания «Содружество», ООО «Приморский,46», ООО «Сэтл Эстейт».

### *с. Непредоставление Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5*

Представленная предварительная сокращенная промежуточная сводная бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит сводного Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" (ПБУ 4/99). Соответствующее отступление сделано ввиду того, что затраты на подготовку Предварительного сокращенного сводного Отчета о движении денежных средств и сводных расшифровок по форме №5 превышают выгоды пользователей соответствующей сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Ниже изложены основные положения учетной политики Группы, применявшиеся при подготовке сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

(а) *Принципы составления сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности*

Сводная бухгалтерская отчетность Группы объединяет бухгалтерскую отчетность головной организации и ее дочерних обществ, а также включает данные о зависимых обществах.

i - Дочерние компании

Для целей формирования сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности дочерней компанией является следующая:

- 1) головная организация которой обладает в ней более пятьюдесятью процентами голосующих акций акционерного общества или более пятидесяти процентов уставного капитала общества с ограниченной ответственностью (то есть дочернее общество «первого порядка», напрямую принадлежащее головной организации, без включения в сводную отчетность дочерних компаний второго и далее порядков, то есть «внучатых» компаний или дочерних компаний дочерних обществ);
- 2) головная организация имеет возможность определять решения, принимаемые дочерним обществом, в соответствии с заключенным между головной организацией и дочерним обществом договором;
- 3) в случае наличия у головной организации иных способов определения решений, принимаемых дочерним обществом.

Данные о дочернем обществе могут не включаться в сводную бухгалтерскую отчетность, если данные о дочернем обществе не оказывают существенное влияние для формирования представления о финансовом положении и финансовых результатах деятельности Группы, и если включение бухгалтерской отчетности дочернего общества в сводную бухгалтерскую отчетность противоречит

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

требованию рациональности. В случае невключения данных о дочернем обществе в сводную бухгалтерскую (финансовую) отчетность стоимостная оценка участия головной организации в дочернем обществе отражается в сводной бухгалтерской отчетности в порядке, установленном для отражения финансовых вложений.

Данные о дочернем обществе включаются в сводную бухгалтерскую отчетность с первого числа месяца, следующего за месяцем приобретения головной организацией соответствующего количества акций или доли в уставном капитале дочернего общества и прекращают включаться с первого числа месяца, следующего за месяцем продажи или ликвидации дочернего общества.

#### ii -Методология сведения бухгалтерской отчетности

В сводную бухгалтерскую отчетность объединяются все активы и пассивы, доходы и расходы головной организации и дочерних обществ путем построчного суммирования соответствующих данных по описанным в представленной главе правилам.

#### iii -Операции, исключаемые (элиминируемые) при подготовке сводной бухгалтерской отчетности

При подготовке сводной бухгалтерской отчетности подлежат взаимоисключению внутригрупповые остатки (сальдо расчетов между членами Группы), внутригрупповые обороты (доходы и расходы по операциям между членами Группы) и любые суммы нереализованной прибыли или убытка, возникающих по операциям между ними. Нереализованная прибыль элиминируется из стоимости соответствующего актива по состоянию на каждую отчетную дату.

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Таким образом, при объединении бухгалтерской отчетности головной организации и дочерних обществ в сводный бухгалтерский баланс не включаются финансовые вложения головной организации в уставные капиталы дочерних обществ и соответственно уставные капиталы дочерних обществ в части, принадлежащей головной организации; показатели, отражающие дебиторскую и кредиторскую задолженность между головной организацией и дочерними обществами, а также между дочерними обществами; прибыль и убытки от операций между головной организацией и дочерними обществами, а также между дочерними обществами; дивиденды, выплачиваемые дочерними обществами головной организации, либо другим дочерним обществам той же головной организации, а также головной организацией своим дочерним обществам (в сводной бухгалтерской отчетности отражаются лишь дивиденды, подлежащие выплате организациям и лицам, не входящим в Группу).

#### iv -Выделение доли меньшинства

В сводном бухгалтерском балансе показатель доли меньшинства отражает величину чистых активов дочернего общества, не принадлежащего головной организации. Доля меньшинства в сводном бухгалтерском балансе определяется исходя из величины чистых активов дочернего общества по состоянию на отчетную дату и процента не принадлежащих головной организации голосующих акций в их общем количестве (доли не принадлежащей головной организации уставного капитала в его общей величине). В сводном отчете о прибылях и убытках показатель доли меньшинства отражает величину финансового результата деятельности дочернего общества, не принадлежащую головной организации. Доля меньшинства для составления сводного отчета о прибылях и убытках определяется исходя из величины чистой прибыли или убытка дочернего общества за отчетный период и процента не принадлежащих головной организации голосующих акций в их общем количестве (доли не принадлежащей головной организации уставного капитала в его общей величине).

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

#### *(b) Отчетность по сегментам*

Базой для выделения бизнес – сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы.

Группа выделяет следующие сегменты:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости;
- Продажа строительных материалов;
- Подрядные услуги;
- Предоставление недвижимости в аренду;
- Перепродажа недвижимости.

#### *(c) Незавершенное производство и незавершенное строительство*

В составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченному капитальному строительству, а также затраты по услугам заказчика-застройщика, имеющие долгосрочный характер.

Группа применяет Положение по бухгалтерскому учету №2/2008 «Учет договоров подряда» следующим образом: если в рамках договора генерального подряда, выполняемым Группой, подразумевается осуществление функций заказчика строительства, без выполнения работ собственными силами, то метод учета выручки и затрат «по проценту завершенности работ» не применяется.

В учете остальных договоров подряда для признания выручки и затрат используется метод «по проценту завершенности работ». Если признание выручки и себестоимости по договорам подряда (в том числе при выполнении функции генерального подрядчика), рассчитанное по проценту завершенности работ, практически совпадает с признанием выручки и себестоимости по актам выполненных работ, подписываемых с заказчиками с периодичностью, близкой к месяцу, то метод «по проценту завершенности работ» не применяется.

Затраты по строительству собираются по статье «Вложения во внеоборотные активы».

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(d) *Строительство и продажа недвижимости через инвестиционные схемы*

Целевые средства по инвестиционным договорам, подразумевающим строительство и продажу недвижимости третьим лицам, учитываются в рамках статьи баланса «Целевое финансирование» в составе раздела бухгалтерского баланса «Капитал», до момента передачи покупателю построенной недвижимости. Выручкой Группы в этом случае признается экономия, равная разнице между привлеченными инвестиционными средствами и фактической стоимостью объекта строительства. Соответствующая выручка в отчете о прибылях и убытках отражается в момент подписания акта приема-передачи недвижимости по статье «Прочие доходы».

(e) *Строительство и продажа недвижимости за счет Группы*

При окончании строительства недвижимости за счет Группы, а не за счет инвестора, сумма затрат строительства в момент окончания строительства переносится в статью баланса «Запасы», а именно – «Готовая продукция».

(f) *Отражение затрат по привлечению финансирования*

Затраты, связанные с привлечением финансирования, например, с выпуском облигаций Группы, списываются в состав прочих расходов равномерно в течение периода пользования соответствующим привлеченным финансированием.

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

*(g) Отражение затрат по кредитам займам*

Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, созданием или строительством основного средства капитализируются в том случае, если это те затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы не были произведены расходы на соответствующий объект основных средств.

*(h) Амортизация основных средств*

Ниже представлен диапазон сроков полезного использования основных средств:

<b>Группа основных средств</b>	<b>Диапазон сроков полезного использования, лет</b>
Земельные участки	-
Здания	50
Машины и оборудование	3-30
Транспорт	5-25
Прочие объекты основных средств	2-10

*(i) Резервы*

Группа не формирует резерва по сомнительной дебиторской задолженности и резерва по оплате отпусков. Списание безнадежной дебиторской и кредиторской задолженности производится на основании документов, требующих списания, обычно, при наступлении срока исковой давности. Группа может формировать резерв под предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

*(j) Отражение дисконта по дисконтным векселям и облигациям*

Финансовые расходы по дисконтным векселям и облигациям Головной организации и дочерних обществ признаются равномерно в течение периода обращения этих векселей и облигаций. Дисконт учитывается по статье «Расходы будущих периодов».

*(k) Распределение общехозяйственных расходов в себестоимость строящихся объектов*

Общехозяйственные расходы распределяются в себестоимость строящихся объектов пропорционально расходам на оплату труда рабочих групп сотрудников, закрепленных за конкретным объектом строительства и фактически выполняющих работу по объекту, в общих затратах на оплату труда всех рабочих групп по итогам каждого месяца.

Часть суммы общехозяйственных расходов, определенная на базе затрат на оплату труда сотрудников, не входящих в рабочие группы по объектам строительства, распределяется по другим видам деятельности, исходя из обоснованных расчетов.

*(l) Капитализация расходов до получения разрешения на строительство*

Расходы, связанные со строительством объектов недвижимости до получения разрешения на строительство накапливаются по статье баланса «Расходы будущих периодов». Они переносятся на статью «Вложения во внеоборотные активы» в месяце, следующим за месяцем получения соответствующего разрешения на строительство (при строительстве для инвестором или заказчиков) или на статью «Незавершенное производство» (при строительстве за счет Группы) в тот же срок.

### **3. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

#### *(m) Условные факты хозяйственной деятельности*

Группа раскрывает существенные условные факты хозяйственной деятельности в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности. Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

#### **4. ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ**

22 мая 2007 года ООО "Сэтл Групп" разместила облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением на ЗАО "ФБ ММВБ" на общую сумму 1 000 000 тыс.руб. Реквизиты выпуска - гос.рег. № 4-01-36160-R от 22.06.2006, ISIN КОД - RU000A0JNM57. Номинальная стоимость облигации -1 тыс. руб. Срок обращения составляет 5 лет. Дата погашения 15.05.2012. Ставка купона 11,7 %. По состоянию на отчетную дату часть облигаций компании находится в обращении. Облигации включены в котировальный список ЗАО "ФБ ММВБ" А первого уровня. Поручителями по облигационному займу выступили: ООО "Сэтл Сити", ООО "ЦРП "Петербургская Недвижимость", ООО "Пальмира". Депозитарием и платежным агентом по соответствующим облигациям является НКО ЗАО НРД.

#### **5. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ**

В представленной предварительной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности отражен уставный капитал только Головной организации Группы, составляющий по состоянию на 30 июня 2011 года и 31 декабря 2010 года 20 000 тыс. руб.

До момента публикации представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности изменений в уставном капитале не производилось.

В течение периода, оканчивающегося 30 июня 2011 года, Головная организация Группы начислила дивидендов за 2010 год в размере 19 200 тыс. руб., и выплатила 38 654 тыс. руб. дивидендов за 2009 год и предыдущие периоды.

## 6. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Как указано в пункте 2 b Пояснений к предварительной сокращенной бухгалтерской (финансовой) отчетности «Основы представления отчетности – ограничение периметра дочерних обществ», дочерние общества Группы в свою очередь имеют вложения в дочерние общества, которые не вошли в представленную предварительную сокращенную сводную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Соответственно, полный список связанных сторон, представлен ниже:

### **Внучатые компании Головной организации:**

ОАО «БИКОР», ООО «Главучетпроект», ООО «Авангард ТД», ООО «АСМ», ООО «ИТТ», ООО «Новый Элемент», ООО «Потенциал», ООО «Практис КБ», ООО «Сэтл Северная Европа», ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость», ООО «Центр Оценки ПН», ЗАО «Истлэнд Кредит», ООО «Созидание», ООО «Конкорд-Юбилейный», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «МонолитКом», ООО «МонолитКом-Электро», ЗАО «Развитие территории «Петербургская Недвижимость», ООО ПН «Эксплуатация недвижимости», ООО «Экология и Здоровье», ООО «Городская перспектива», ООО «Развитие города», ООО «Евростройпроект», ООО «Каскад», ООО «Комплектация строительства «Петербургская Недвижимость», ООО «Практис Управление и Эксплуатация», ЗАО «Рэдем-В», ООО «Сэтл Эстейт-Ярославль», ООО «Хонвилл», ООО «Строительная компания «Содружество», ООО «Приморский, 46», ООО «Сэтл Эстейт»;

## 6. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Прочие компании, являющиеся связанными сторонами:

ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость», ООО «Инвестстрой», НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость», ООО «Европроект», ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации», ООО Практис «Брокеридж и консалтинг», ООО «Агентство по развитию города «Созидание», ООО «АСТ», ООО «Сэтл», ООО «Сэтл Эстейт - Калининград», Setl-North Europe Oy, Kiinteisto Oy Коракарана Oy, ООО «Сэтл Инвест», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация – Архангельск», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация – Великий Новгород», ООО «БИКОР» - Выборг, ООО «Балтийская ипотечная Корпорация – Екатеринбург», ООО «БИКОР» - Калининград, ООО «Балтийская ипотечная Корпорация - Мурманск», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация - Псков», ООО «БИКОР» - Сосновый Бор, ООО «Балтийская ипотечная Корпорация - Ярославль», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация - Гатчина», ООО «Балтийская ипотечная Корпорация - Тверь», ООО «Сэтл Эстейт» (Москва), ООО «Развитие региональных программ», ООО «Сэтл Сити Омск», ООО «Строительная компания «Созвездие», ООО «МонолитКом-Авто», ООО «Пальмира», ООО «Холдинг – Центр», ОАО «Авангард», ООО «Авангард-Управляющая компания», ООО «Загород «Петербургская Недвижимость», ООО «Северный модерн», ООО «Спецавтопарк», ООО «Сэтвилл», ООО «ФОБ ЛМЗ», ООО «Центр аренды «Петербургская Недвижимость», ООО «Промышленные комплексы», ООО «Содружество Инвест», ООО «Центр коттеджных поселков «Петербургская Недвижимость», ООО «Центр по сопровождению сделок недвижимости», ООО «Дом на Гороховой», ООО «Загород Петербургская Недвижимость», ООО «База Отдыха Оредеж», ООО «Офком», ООО «Паладин», ООО «Петербургская недвижимость», ЗАО «Развитие Территорий «Петербургская недвижимость», ООО «Цесма», ООО «Практис Консалтинг», ООО «Юридический центр «Петербургская Недвижимость».

## 7. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Дата подписания представленной предварительной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности – 22 августа 2011 года.

В течение периода, закончившегося 31 декабря 2010 года, Группа приняла решение о размещении второго облигационного займа на общую сумму 1 000 000 тысяч рублей. Также компания ООО «Сэтл Групп» зарегистрировала в ЗАО «ФБ ММВБ» проспект ценных бумаг и решение о выпуске ценных бумаг. Идентификационный номер выпуска был присвоен облигациям неконвертируемым процентным документарным биржевым на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев биржевых облигаций и по усмотрению Эмитента ценных бумаг – 4B02-01-36160-R от 23.11.2010 г.

В период с отчетной даты до даты подписания представленной предварительной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности Менеджмент отложил размещение вышеуказанных ценных бумаг.

27 июля 2011 года Группа зарегистрировала увеличение уставного капитала своего дочернего общества ООО «Сэтл» на 12 500 тыс. руб. Соответствующая инвестиция увеличила долю Группы в этом дочернем обществе с 90% по состоянию на 31 декабря 2010 года до 99,84% по состоянию на дату подписания данной предварительной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности (22 августа 2011 года). Соответственно, доля меньшинства в указанном дочернем обществе уменьшилась с 10% до 0,16%.

Менеджмент не обладает сведениями о других существенных событиях, произошедших с отчетной даты представленной финансовой отчетности (30 июня 2011 года) до момента подписания данной предварительной сокращенной промежуточной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности (22 августа 2011 года).

## Группа компаний «СЭТЛ ГРУПП»

Пояснительная записка к предварительной сокращенной сводной бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной за год, оканчивающийся 31 декабря 2010 года  
*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---